NÖ BAUORDNUNG 1996

8200–0	**Stammgesetz** Blatt 1-56	**129/96**	**1996-09-11**
8200–1	**Kundmachung** Blatt 6	**38/99**	**1999-03-26**
8200–2	**Kundmachung** Blatt 55	**44/99**	**1999-04-30**
8200–3	**1. Novelle** Blatt 2-59 [CELEX: 378L0170, 382L0885, 389L0106, 390L0396, 392L0042, 393L0068, 393L0076]	**108/99**	**1999-09-16**
8200–4	**Druckfehler-berichtigung** Blatt 16, 19, 40, 43, 53	**136/99**	**1999-11-05**
8200–5	**Druckfehler-berichtigung** Blatt 40	**14/00**	**2000-01-31**
8200–6	**2. Novelle** Blatt 2, 4, 7, 9, 11, 13, 16, 17, 19, 22, 24, 26-31, 33, 33a, 34, 34a, 35, 36, 39-42, 44, 45, 51, 52, 57, 57a	**120/00**	**2000-12-21**
8200–7	**3. Novelle** Blatt 26	**187/01**	**2001-10-31**
8200–8	**4. Novelle** Blatt 2, 3, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 33, 34a, 35, 37, 40, 41, 42, 42a, 44, 51, 52, 53, 57	**65/02**	**2002-06-28**

8200–9	**Druckfehler-berichtigung** Blatt 33	**84/02**	**2002-07-31**
8200–10	**Kundmachung** Blatt 46	**85/02**	**2002-07-31**
8200–11	**5. Novelle** Blatt 9, 9a, 28, 29, 37, 39, 40, 46, 46a	**5/03**	**2003-01-17**
8200–12	**6. Novelle** Blatt 13, 37, 37a, 46, 46a, 46b	**27/05**	**2005-03-02**
8200–13	**7. Novelle** Blatt 14, 15, 17, 20, 20a, 37, 53	**123/06**	**2006-12-29**
8200–14	**8. Novelle** Blatt 17, 20	**73/07**	**2007-09-07**
8200–15	**9. Novelle** Blatt 1, 3, 4, 5, 5a, 12, 13, 14, 15, 15a, 17, 19, 22a, 24, 25, 25a, 25b, 26, 32, 32a, 33, 40, 58, 59, 60 [CELEX: 32002L0091]	**94/08**	**2008-11-28**
8200–16	**10. Novelle** Blatt 31	**143/09**	**2009-11-30**
8200–17	**11. Novelle** Blatt 7, 8, 8a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 17, 18, 19, 27, 30, 31, 36, 40, 41, 41a, 42, 45, 46, 47, 47a, 50, 50a, 53, 58	**90/10**	**2010-12-10**
8200–18	**12. Novelle** Titelblatt	**25/11**	**2011-02-15**
8200–19	**13. Novelle** Blatt 41, 41a	**59/11**	**2011-05-16**
8200–20	**14. Novelle** Blatt 2, 5, 5a, 6, 7, 10, 12, 13, 13a,15, 17, 17a, 19a, 21, 22, 24, 26, 26a, 28, 28a, 31, 35, 35a, 35b, 35c, 36, 37, 42, 44, 45, 58, 59 [CELEX: 32009L0125]	**111/11**	**2011-09-15**

Ausgegeben am 15. September 2011

Jahrgang 2011
111. Stück

Der Landtag von Niederösterreich hat am 7. Juli 2011 beschlossen:

Änderung der NÖ Bauordnung 1996

Die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, wird wie folgt geändert:

1. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Überschrift "II. Bautechnik" die Wortfolge "Anforderungen an die Planung und Bauausführung" ersetzt durch die Wortfolge:*
2. *Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge "§ 44 Brauchbarkeit und Verwendbarkeit von Bauprodukten, Konformitäts- und Übereinstimmungsnachweise" folgende Wortfolge eingefügt:*
3. *Im Inhaltsverzeichnis wird bei § 54 die Wortfolge "Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich" ersetzt durch die Wortfolge:*
4. *Im § 4 Z. 14 wird nach dem Wort "Grundflächen" folgende Wortfolge eingefügt:*
5. *Im § 6 Abs. 1 vorletzter Satz wird nach der Wortfolge "wenn sie durch" folgende Wortfolge eingefügt:*
6. *Im § 6 Abs. 2 Z. 3 tritt anstelle des Zitates "Z. 9" das Zitat "Z. 11".*
7. *Im § 9 Abs. 1 wird die Wortfolge "den §§ 37 und 44 Abs. 11" ersetzt durch das Zitat:*
8. *Im § 12 Abs. 1 Z. 1 wird nach dem Zitat "(§ 15 Abs. 1 Z. 17)" folgende Wortfolge eingefügt:*
9. *Im § 14 Z. 8 wird am Ende der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt.*

10. *Im § 15 Abs. 1 Z. 11 wird nach dem Wort “Fassaden” folgende Wortfolge eingefügt:*

11. *Im § 15 Abs. 1 Z. 19 wird die Wortfolge “Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (Carports), sofern die nachweisliche Zustimmung der” ersetzt durch die Wortfolge:*

12. *Im § 15 Abs. 2 wird nach dem zweiten Satz in einer neuen Zeile folgender Satz eingefügt:*

13. *Im § 15 Abs. 2 wird im letzten Satz nach dem Zitat “(Abs. 1 Z. 17)” folgende Wortfolge eingefügt:*

14. *Im § 17 Abs. 1 Z. 8 wird nach dem Wort “Fernwärmeversorgung” folgende Wortfolge eingefügt:*

15. *§ 17 Abs. 1 Z. 9 lautet:*

16. *Im § 17 Abs. 1 Z. 15 wird nach dem Wort “Fassaden” folgende Wortfolge eingefügt:*

17. *Im § 19 Abs. 3 wird nach dem siebenten Aufzählungspunkt folgender Aufzählungspunkt eingefügt:*

17a. *Im § 23 Abs. 3 wird in einer neuen Zeile folgendes angefügt:*

18. *Im § 25 Abs. 2 erster Satz wird nach der Ziffer “7” das Wort “und” durch einen Beistrich ersetzt und wird nach der Ziffer “8” folgende Wortfolge eingefügt:*

19. *Im § 25 Abs. 2 entfällt der letzte Satz.*
Nach dem zweiten Satz wird folgender Satz unmittelbar eingefügt:

20. *Im § 29 entfällt der dritte Satz.*

21. *Im § 33 Abs. 1 zweiter Satz entfällt die Wortfolge:*

22. *Im § 37 Abs. 1 Z. 4 wird vor dem Beistrich folgende Wortfolge eingefügt:*

23. *Im § 37 Abs. 1 Z. 9 wird beim Zitat “§ 34 Abs. 2 und 3” das Wort “und” ersetzt durch das Wort “oder”*

24. *Im § 37 Abs. 1 Z. 10 wird bei den Zitaten “§ 30 Abs. 2 und 4” und “§ 59 Abs. 4 und 5” jeweils das Wort “und” ersetzt durch das Wort “oder”.*
Weiters wird die Wortfolge “ein Bauprodukt nach § 44

Abs. 11 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrsbringens nach § 44 Abs. 11" ersetzt durch die Wortfolge:

25. *Im § 37 Abs. 1 Z. 11 wird am Ende der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und werden folgende Z. 12 bis 19 angefügt:*

26. *Im § 37 Abs. 2 erhalten die bisherigen drei Aufzählungspunkte die Bezeichnung Z. 1. bis 3.; weiters wird folgende Z. 4. angefügt:*

27. *Im § 37 werden folgende Abs. 3 bis 5 angefügt:*

28. *Im § 38 Abs. 5 wird als letzter Satz in einer neuen Zeile eingefügt:*

29. *Nach der Überschrift "II. Bautechnik" wird die Wortfolge "Anforderungen an die Planung und die Bauausführung" ersetzt durch die Wortfolge:*

30. *§ 44 Abs. 11 lautet:*

31. *Nach dem § 44 werden folgende §§ 44a bis 44i eingefügt:*

32. *Im § 47 Abs. 2 erster Satz wird nach dem Wort "unterliegt" folgende Wortfolge eingefügt:*

33. *§ 47 Abs. 2 zweiter Satz lautet und wird direkt an den ersten Satz angeschlossen:*

34. *Im § 50 Abs. 1 erster Satz wird die Wortfolge "geregelten Baulandbereich (Bebauungsplan)" ersetzt durch die Wortfolge:*

35. *Im § 56 wird die Überschrift "Gestaltung von Bauwerken" ersetzt durch die Überschrift "Ortsbildgestaltung".*

36. *Im § 59 Abs. 3 wird im letzten Satz die Wortfolge"gilt § 44 Abs. 11 sinngemäß" ersetzt durch die Wortfolge:*

37. *Im § 59 Abs. 5 letzter Satz tritt anstelle des Zitates "BGBl. II Nr. 412/2009" das Zitat "BGBl. II Nr. 114/2011"*

38. *Im § 59 Abs. 6 wird die Wortfolge "gilt § 44 Abs. 11 sinngemäß" ersetzt durch die Wortfolge:*

39. *Im § 76a Abs. 1 Z. 8 wird am Ende der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z. 9 angefügt:*

40. *Nach dem § 77 Abs. 9 wird folgender Abs. 9a eingefügt:*

Der Präsident:
Penz

Der Landeshauptmann:
Pröll

Die Landesrätin:
Rosenkranz

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht

Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Zuständigkeit
§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
§ 4 Begriffsbestimmungen
§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen
§ 6 Parteien, Nachbarn und Beteiligte
§ 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn
§ 8 Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen
§ 9 Dingliche Bescheidwirkung

Bauplatzgestaltung

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

Bauvorhaben

§ 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
§ 15 Anzeigepflichtige Vorhaben
§ 16 Anzeigemöglichkeit
§ 16a Meldepflichtige Vorhaben
§ 17 Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

Bewilligungsverfahren

§ 18 Antragsbeilagen
§ 19 Bauplan und Baubeschreibung
§ 20 Vorprüfung

§ 21 Bauverhandlung
§ 22 Entfall der Bauverhandlung
§ 23 Baubewilligung

Bauausführung

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

Überprüfung des Bauzustandes

§ 33 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen
§ 34 Periodische Überprüfung von Feuerstätten
§ 34a Einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen
§ 34b Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlagen
§ 34c Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage
§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag
§ 36 Sofortmaßnahmen
§ 37 Verwaltungsübertretungen

Abgaben

§ 38 Aufschließungsabgabe
§ 39 Ergänzungsabgabe
§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe
§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe
§ 42 Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung, Bauausführung und Bauprodukte; Marktüberwachung von Bauprodukten

§ 43 Allgemeine Ausführung, wesentliche Anforderungen
§ 44 Brauchbarkeit und Verwendbarkeit von Bauprodukten, Konformitäts- und Übereinstimmungsnachweise
§ 44a Marktüberwachung von Bauprodukten, Geltungsbereich
§ 44b Marktüberwachungsbehörde
§ 44c Aufgaben der Marktüberwachungsbehörde
§ 44d Zuständigkeit, Verfahrensvorschriften
§ 44e Rechtsmittel
§ 44f Berichtspflichten der Baubehörde
§ 44g Verwendung von Daten
§ 44h Kostentragung
§ 44i Überprüfung und Bewertung von Überwachungsmaßnahmen
§ 45 Europäische technische Zulassung
§ 46 (entfällt)
§ 47 Österreichisches Institut für Bautechnik
§ 48 Immissionsschutz

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück
§ 50 Bauwich
§ 51 Bauwerke im Bauwich
§ 52 Vorbauten
§ 53 Höhe der Bauwerke
§ 54 *Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan*
§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen
§ 56 Ortsbildgestaltung

Heizung

§ 57 Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen
§ 58 Planungsgrundsätze
§ 59 Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungsanlagen
§ 60 Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage
§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Verwendung von Brennstoffen

Anlagen, Abbruch, Geländeänderung

§ 62 Wasserver- und -entsorgung
§ 63 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen
§ 65 Schutzräume
§ 66 Abbruch von Bauwerken
§ 67 Veränderung des Geländes im Bauland

III. Bebauungsplan

§ 68 Erlassung des Bebauungsplans
§ 69 Inhalt des Bebauungsplans
§ 70 Regelung der Bebauung
§ 71 Regelung der Verkehrserschließung
§ 72 Verfahren
§ 73 Änderung des Bebauungsplans
§ 74 Bausperre
§ 75 Freigabe von Aufschließungszonen
§ 76 Entschädigung

IV. Umgesetzte EG-Richtlinien, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 76a Umgesetzte EG-Richtlinien und Informationsverfahren
§ 77 Übergangsbestimmungen
§ 78 Schlußbestimmungen

I. Baurecht

Allgemeines

§ 1
Geltungsbereich

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

(2) Durch dieses Gesetz werden

1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z.B. Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schiffahrtsanlagen) sowie
2. die **Vorschriften**, wonach für Bauvorhaben **zusätzliche Bewilligungen** erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),

nicht berührt.

(3) Weiters sind folgende Bauwerke **vom Geltungsbereich** dieses Gesetzes **ausgenommen**:

1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620);
3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z.B. Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wird oder erteilt gilt;
4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl. 7810), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (*§ 2 Abs. 1 Z. 19 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005*, LGBl. 7800) soweit

sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;

5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;

§ 2
Zuständigkeit

(1) **Baubehörde** erster Instanz ist

- o der Bürgermeister
- o der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)

Baubehörde zweiter Instanz ist

- o der Gemeindevorstand (Stadtrat)
- o der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut) **(örtliche Baupolizei)**

(2) Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist

Baubehörde erster Instanz

- o die Bezirkshauptmannschaft

Baubehörde zweiter Instanz

- o die Landesregierung **(überörtliche Baupolizei)**

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

(3) **Bei bundeseigenen,** öffentlichen Zwecken dienenden **Gebäuden** ist

Baubehörde erster Instanz

- o die Bezirkshauptmannschaft
- o der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)

Baubehörde zweiter Instanz

- o der Landeshauptmann **(mittelbare Bundesverwaltung)**.

(4) Die Gemeinde hat im Verfahren nach Abs. 2 und 3 **Parteistellung** zur Wahrung des Ortsbildes.

(5) Die Landesregierung darf im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Kostenersparnis die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft mit der Durchführung des Verfahrens und der Entscheidung in ihrem Namen über eine **Vorstellung** nach § 61 der NÖ Gemeindeordnung, LGBl. 1000, betrauen.

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

§ 3
Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

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

(2) Dies gilt nicht für Verfahren nach § 8 Abs. 1.

§ 4
Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. **Aufenthaltsräume:** Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind, ausgenommen Wirtschaftsräume (z.B. Küche);
2. **Baufluchtlinien:** Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;
3. **Bauwerk:** ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;
4. **bauliche Anlagen:** alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;

5. **Bauwich:** der vorgeschriebene Mindestabstand eines Gebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich);

6. ***Energieausweis:*** *ein Dokument zur Beschreibung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder eines Gebäudeteiles;*

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

   Nebengebäude: ein Gebäude mit einer Grundrißfläche bis zu 100 m^2, das

   - oberirdisch nur ein Geschoß aufweist,
   - keinen Aufenthaltsraum enthält und
   - seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch an das Hauptgebäude angebaut sein*;*

   Konditionierte Gebäude oder -teile: *Gebäude oder deren Teile, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet werden, wobei die Teile des Gebäudes als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut werden;*

   Wohngebäude: *Gebäude, die ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden.*

8. ***Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes****: die Energiemenge, die veranschlagt wird, um den unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen der Standardnutzung des Gebäudes (z.B. Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung) gerecht zu werden;*

9. **Geschoß:** die Gesamtheit der in einer Ebene liegenden Räume eines Gebäudes, auch wenn die Ebene bis zur halben Höhe des Geschoßes versetzt ist;

Hauptgeschoß: ein Geschoß mit der für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhe;

Nebengeschoß: ein Geschoß, das keine Aufenthaltsräume enthält (z.B. Installationsgeschoß), sowie Keller- und Dachgeschoß;

Dachgeschoß: ein Geschoß innerhalb eines Daches mit einer traufenseitigen Kniestockhöhe (z.B. Übermauerung) ab Fußbodenoberkante von höchstens 1,20 m und zusammenhängenden Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) über höchstens der halben Gebäudelänge;

Kellergeschoß: ein Geschoß, dessen Aussenwände zum Großteil unter der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes des Baugrundstücks liegen;

10. **Grundrißfläche:** die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungen eines Gebäudes oder Geschoßes;

11. **Hauptfenster:** Fenster, die zur ausreichenden Belichtung von Wohn-, Arbeits- und anderen Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;

12. **Mobilheim:** die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;

13. **Netto-Grundfläche:** entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002);

    Konditionierte Netto-Grundfläche: entspricht der Netto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe Jänner 2002), wobei diese konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;

14. **Straßenfluchtlinie:** die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen*, die in einem Bebauungsplan oder in einem Bescheid (§12 Abs. 1) festgelegt ist;*

15. **Umfassende Sanierung:** zeitlich zusammenhängende Renovierungsarbeiten an einem Gebäude,

- wenn dessen Gesamtbaukosten 25% des Bauwertes (ohne Berücksichtigung des Bodenwertes und der Außenanlagen) übersteigen, oder
- wenn zumindest 25% der Gebäudehülle betroffen werden, oder
- wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Anlagen zum überwiegenden Teil betroffen werden: Fensterflächen, Dach oder oberste Geschoßdecke, Fassadenfläche, Haustechniksystem.

Die Gebäudehülle ist die gesamte aus den Außenabmessungen berechnete Oberfläche eines Gebäudes oder –teiles, die das festgelegte konditionierte Brutto-Volumen umschließt.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Gesamtkosten auszugehen und von diesen die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen.

§ 5
Allgemeine Verfahrensbestimmungen

(1) **Bescheide** aufgrund dieses Gesetzes sind **schriftlich** zu erlassen.

(2) Wenn die Parteistellung in einem Verfahren vom Eigentum an einem Grundstück oder Bauwerk abgeleitet wird, das mehr als zwei Personen gehört, dann darf die Baubehörde den Miteigentümern die Namhaftmachung eines gemeinsamen **Zustellungsbevollmächtigten** auftragen.

(3) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, **binnen drei**

Monaten zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen.

§ 6
Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben **Parteistellung**:

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

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch *das Bauvorhaben bzw.* das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.
Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

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

sowie

2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben,

gewährleisten und über

3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestim-

mungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 *Z. 11*) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

§ 7
Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

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

- o Baupläne verfassen,
- o Bauwerke errichten,
- o Erhaltungs- und Abbrucharbeiten durchführen oder
- o Baugebrechen beseitigen

können.
Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 4 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

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

(3) Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z.B. Wandanschlußblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte des Bauwerks zu dulden.

(4) Jeder Miteigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte einer **gemeinsamen Brandwand** an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen Brandwand darf hiedurch aber nicht verringert werden.
Wird ein Gebäude mit gemeinsamer Brandwand abgebrochen, muß diese Brandwand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

(5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (**Beweissicherung**). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.
Ein **nicht behebbarer Schaden** ist dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu **ersetzen**.

(6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 2. Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung nach Abs. 5 1. Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aufzutragen. Bei Gefahr im Verzuge hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren anzuordnen.

(7) Ein Antrag auf Neufestsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 Abs. 2 steht

der **Vollstreckung** eines Bescheides nach Abs. 6 nicht entgegen, wenn der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

§ 8
Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen

(1) Über eine Entschädigung oder Kostenersatzleistung nach § 7 Abs. 5, § 12 Abs. 3 und 4, § 13 Abs. 2, § 36 Abs. 3, § 68 Abs. 5 und § 76 hat die **Baubehörde** erster Instanz zu entscheiden. Gegen diesen Bescheid ist kein Rechtsmittel zulässig.

(2) Binnen 3 Monate ab Rechtskraft des Bescheides darf der Anspruchsberechtigte beim Landesgericht, das aufgrund der Lage des betroffenen Grundstücks zuständig ist, die Neufestsetzung der Entschädigung oder Kostenersatzleistung begehren. Langt ein solcher Antrag bei Gericht ein, tritt die diesbezügliche Entscheidung der Baubehörde außer Kraft.

(3) Für das gerichtliche Verfahren sind die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl.Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 112/2003, sinngemäß anzuwenden. Der Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung darf, ausgenommen in den Fällen des § 7 Abs. 5 und § 13 Abs. 2, nur mit Zustimmung der Gemeinde zurückgezogen werden. Wenn der Antrag zurückgezogen wird, gilt der im Bescheid bestimmte Betrag als vereinbart.

§ 9
Dingliche Bescheidwirkung

(1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz – ausgenommen jenen nach *§ 37* – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende **Rechte** oder **Pflichten** auch vom **Rechtsnachfolger** geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

(2) Die **Rechtsnachfolge** richtet sich nach dem Eigentum am Bauwerk oder am Grundstück, je nachdem, ob das eine oder das andere Gegenstand des Bescheides ist.

(3) Der Rechtsvorgänger hat dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

Bauplatzgestaltung

§ 10
Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

(1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen. Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke oder Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2008) sind von der Anzeigepflicht ausgenommen.
Grundstücke in Aufschließungszonen (§ 75 Abs. 1) dürfen nur im Rahmen einer Vermögensteilung geteilt werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

(2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muß folgende **Voraussetzungen** erfüllen:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans – wo noch kein Bebauungsplan gilt – mit jenen des Flächenwidmungsplans.
2. Die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden.

3. Bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z.B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) entstehen.

4. Bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden **(Fahnengrundstücke)**, muß dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3 m aufweisen.

(3) Die Anzeige nach Abs. 1 bedarf **der Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke. Der Anzeige ist jeweils ein Plan der Änderung der Grundstücksgrenzen **(Teilungsplan)** in wenigstens **zweifacher Ausfertigung** anzuschließen. Der Plan ist von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 100/2008*) zu verfassen.
Werden Grundstücke, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12), vereinigt, dann ist kein Plan erforderlich.
Ist keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1, dann ist gleichzeitig wenigstens für eines die Bauplatzerklärung zu beantragen.
Für Grundstücke nach Abs. 1, letzter Satz, gilt dies nicht.

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

- die Beurkundung des Verfassers, daß die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind,
- einen Hinweis auf die Anzeigepflicht nach Abs. 1,
- bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
- die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt wird,
- bei Grundstücken, die zum Teil als Grünland gewidmet sind, die Widmungsgrenze und

- o die Angabe der Höhe (über Adria) der straßenseitigen Eckpunkte der von der Änderung betroffenen Grundstücke.

(5) Die Baubehörde hat **innerhalb von 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige auf den Planausfertigungen zu **bestätigen**, daß die angezeigte **Änderung nicht untersagt** wird. Eine Planausfertigung ist dem Anzeigeleger zurückzustellen. Im Falle einer gleichzeitigen Bauplatzerklärung (§ 11), Grundabtretung (§ 12) oder Grenzverlegung (§ 13) ist anstelle der Bestätigung nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides die **Bezugsklausel** anzubringen.
Mußte kein Plan vorgelegt werden (Abs. 3, 4. Satz), ist auf der Anzeige und einem Duplikat, das dem Anzeigeleger wieder ausgefolgt wird, der Bestätigungsvermerk anzubringen.
Die Baubehörde hat die **Änderung** von Grundstücksgrenzen mit Bescheid zu **untersagen**, wenn

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

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

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im **Grundbuch** durchgeführt werden, wenn auf der vorgelegten Planausfertigung

- o die Bestätigung der Nichtuntersagung (Abs. 5 1. Satz) oder
- o die Bezugsklausel (Abs. 5 3. Satz) angebracht ist und das Grundbuchsgesuch
- o vollinhaltlich der Anzeige nach Abs. 1 entspricht und

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

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

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

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

§ 11
Bauplatz, Bauverbot

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

1. hiezu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus

einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1*, § 17 Abs. 1 Z. 9* und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war.

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

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder

   b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder

   c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder

   d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,

2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,

3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 75) liegt, und wenn

4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre (§ 74 Abs. 4 oder § 23 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl. 8000) nicht widerspricht, oder

5. die Aufschließung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.

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

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

- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3 m durch Fahrzeuge,
- Benützung durch Einsatzfahrzeuge des Rettungs-, Katastrophen- und Sicherheitsdienstes und
- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine widmungsmäßige Verwendung des Bau-

platzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 100/2008) verfaßten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Anzeige einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(4) Wenn ein Grundstück zum Teil als Bauland, zum anderen als Grünland gewidmet ist, gilt auch Abs. 2. In diesem Fall darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden und die Ein- und Ausfahrt auch durch einen Grüngürtel führen, wenn dies mit dessen Widmungszweck vereinbar ist.

(5) Auf einem Bauplatz nach Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, gilt ein **Bauverbot**, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. Kein Bauverbot besteht, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach Abs. 2 Z. 1 lit.c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer anderen öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

(6) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden, gilt Abs. 2 bis 5 sinngemäß.

§ 12
Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, **Grundflächen,** die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn

1. die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10), ausgenommen in Aufschließungszonen, oder die Herstellung von **Einfriedungen** (§ 15 Abs. 1 Z. 17) *oder die Errichtung von* ***Carports*** *(§ 15 Abs. 1 Z. 19)*, **angezeigt** wird, oder
2. eine **Baubewilligung** im Bauland
   - o für einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer Grundrißfläche bis zu 25 m^2 und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder
   - o für die Herstellung einer **Einfriedung** gegen öffentliche Verkehrsflächen oder
   - o für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge auf bisher unbebauten Grundstücken

   erteilt wird.

Erfolgt eine Anzeige nach Z. 1 und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bescheid, mit dem die Grundabtretung vorgeschrieben wird, die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Die grundbücherliche Durchführung ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen.
Die Baubehörde hat dem Eigentümer mit Bescheid die Grundabtretung aufzutragen.

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

- an beiden Seiten der Verkehrsfläche Bauland angrenzt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens bis zur Breite von 7 m, oder
- nur an einer Seite Bauland angrenzt bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, höchstens 14 m.

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

(3) Eine **Entschädigung** gebührt für jene Grundfläche, die

- über das im Abs. 2 angeführte Ausmaß oder,
- wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich

abzutreten ist.

(4) Die Entschädigung (Abs. 3) ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen. Die Kosten der grundbücherlichen Durchführung sind anteilsmäßig zu ersetzen.

(5) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn eine Entscheidung über die Entschädigung nach § 8 Abs. 2 beantragt wurde. Voraussetzung dafür ist, daß der von der Baubehörde festgesetzte Betrag bei Gericht erlegt ist.

(6) Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche **Nutzung** beanspruchen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraumes aufgeschoben werden.

(7) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden mußte, als **öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben** wird, dann ist diese Grundfläche dem *Eigentümer des angrenzenden Grundstückes* zur unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle

einer Grundabtretung gegen Entgelt ist das seinerzeit geleistete Entgelt valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes der Bundesanstalt "Statistik Österreich" zum Zeitpunkt der Leistung zurückzuerstatten.

§ 13
Grenzverlegung

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

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

hat die Baubehörde die Verlegung der Grundstücksgrenze zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muß damit zur Gänze zu dem bestehenbleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer *des abzubrechenden* Gebäudes ist verpflichtet einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 100/2008*) verfaßten Teilungsplan in vierfacher Ausfertigung vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

(2) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine **Entschädigung** zu leisten. Die Entschädigung ist nach § 12 Abs. 4 zu bemessen.

Bauvorhaben

§ 14
Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer Baubewilligung:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken im Bauland außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans;

4. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

5. die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in oder in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, sowie die Aufstellung von Feuerungsanlagen (§ 59 Abs. 1), wenn die Standsicherheit des Bauwerks oder der Brandschutz beeinträchtigt werden könnte oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;

6. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;

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

8. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch

   - die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 6 Abs. 1 Z. 4 oder

   - die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4)

   beeinträchtigt oder

   - der Abfluß von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflußt

   werden könnten (§ 67)*;*

9. die Aufstellung von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken.

§ 15
Anzeigepflichtige Vorhaben

(1) Folgende **Vorhaben** sind mindestens **8 Wochen** vor dem Beginn ihrer **Ausführung** der Baubehörde schriftlich **anzuzeigen**:

1. die Aufstellung von Gerätehütten und Gewächshäusern mit einer Grundrißfläche bis zu 10 m^2 und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Abs. 1 Z. 9;
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
   - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
   - der Stellplatzbedarf,
   - die hygienischen Verhältnisse,
   - der Brandschutz,
   - der Schallschutz oder
   - der Wärmeschutz

   betroffen werden können;
3. die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kleinfeuerungsanlagen nach § 59 Abs. 1) von Zentralheizungsanlagen;
4. der Austausch von Maschinen oder Geräten (§ 14 Z. 5) wenn
   - der Verwendungszweck gleich bleibt und
   - die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten;
5. der Abbruch von Bauwerken, ausgenommen jener nach § 14 Z. 7;
6. die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;
7. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsgebieten;

8. die Errichtung von Trafo-, Kabel-, Gasreduzierstationen und Funkanlagen mit Tragkonstruktion außerhalb von Ortsgebieten;

9. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern und begehbaren Folientunnels;

10. (entfällt)

11. die Aufstellung von Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie in Schutzzonen die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden *und Dächern* von Gebäuden;

12. die Errichtung von Senk- und anderen Sammelgruben für Schmutzwässer (§ 62 Abs. 5) bis zu einem Rauminhalt von 60 m^3;

13. die Anlage, Erweiterung und Auffüllung von Steinbrüchen, Sand- und Kiesgruben, ausgenommen jene Abbauanlagen, die den Bestimmungen des Mineralrohstoffgesetzes, BGBl. I Nr. 38/1999 in der Fassung BGBl. I Nr. 65/2010, unterliegen;

14. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 200 und höchstens 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;

15. die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für ein Fahrzeug oder einen Anhänger;

16. die dauernde Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf

Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland- Land- und Forstwirtschaft;

17. Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken errichtet werden, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen;

18. die Errichtung von Gasanlagen (§ 2 Z. 2 des NÖ Gassicherheitsgesetzes 2002, LGBl. 8280) und der damit verbundenen zur Gefahrenabwehr notwendigen baulichen Anlagen, sowie die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;

19. die Errichtung überdachter und höchstens an einer Seite abgeschlossener *baulicher Anlagen (z.B. Carports), sofern die nachweisliche Zustimmung der durch dieses Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührten* Nachbarn vorliegt.

(1a) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z. 1 bei der Baubehörde eingereicht, sind sie in diesem Baubewilligungsverfahren mitzubehandeln.

(2) Der Anzeige sind zumindest eine **Skizze** und **Beschreibung** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen.
Ist in den Fällen des Abs. 1 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§ 43 Abs. 3), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.
*Sind in den Fällen des Abs. 1 im **Baulandbereich***

ohne Bebauungsplan (§ 54) *Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude* ***(abgeleitete Bebauungsweisen und Bauklassen)*** *zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich, dann sind der Anzeige diese Angaben anzuschließen.*
Wird ein Wärmeerzeuger (Abs. 1 Z. 3) aufgestellt, ist eine Kopie des **Prüfberichts** (§ 59 Abs. 3) gleichzeitig vorzulegen.
Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z. 17) *oder ein Carport (Abs. 1 Z. 19)* errichtet, ist der Anzeige die **Zustimmung des Grundeigentümers** anzuschließen.

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

- dieses Gesetzes,
- des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
- des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230 oder
- einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

hat die Baubehörde das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Ist zu dieser Beurteilung des Vorhabens die **Einholung** eines **Gutachtens** notwendig, dann muß die Baubehörde dies **dem Anzeigeleger** nachweislich **mitteilen**.

(4) Wenn von der Baubehörde innerhalb der in Abs. 1 genannten Frist **keine Untersagung** oder **Mitteilung** nach Abs. 3 erfolgt, dann darf der Anzeigeleger das **Vorhaben ausführen**.

(5) War die Einholung von Gutachten notwendig, hat die Baubehörde bei einem Widerspruch nach Abs. 3, 1. Satz, binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs das Vorhaben mit Bescheid zu untersagen. Verstreicht auch diese Frist, darf der Anzeigeleger das Vorhaben ausführen.

§ 16
Anzeigemöglichkeit

(1) **Bauvorhaben** nach § 14 Z. 2, 4, 5 und 8, **die nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen,** weil die hiefür vorgesehenen Voraussetzungen fehlen, darf der Bauherr der Baubehörde schriftlich anzeigen.

(2) Der Bauanzeige sind zumindestens eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

(3) Die **Baubehörde hat binnen 8 Wochen** nach Einlangen der Anzeige dem Anzeigeleger **mitzuteilen**, ob das Vorhaben bewilligungspflichtig ist. Ist es nur anzeigepflichtig, gilt § 15 Abs. 3 bis 5 sinngemäß.

§ 16a
Meldepflichtige Vorhaben

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, die nach § 14 Z. 5 bewilligungspflichtig sind, sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Ausführung des Vorhabens zu **melden**. Der **Austausch** von solchen Klimaanlagen ist nur dann meldepflichtig, wenn die Nennleistung verändert wird.

Der Meldung sind eine **Skizze** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

§ 17
Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben

(1) **Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlußleitungen und Hauskanälen (§ 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230),
2. die Auf- oder Herstellung von Wasserbecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m^3 *sowie Schwimmbeckenabdeckungen bis zu einer Höhe von 1,5 m*,
3. Einfriedungen im Grünland, die keine baulichen Anlagen sind und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans errichtet werden,
4. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
   - die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie
   - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden,
5. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen,
6. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl.Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten,
7. die Aufstellung von Einzelöfen oder Herden,

8. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung *und von Wärmepumpen*,

9. *die Aufstellung einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit je einer Grundrißfläche bis zu 10 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Kleinwohnhäusern und Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichs,*

10. Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern*,* Spielplatzgeräten, Pergolen, Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume),

11. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
    - o die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
    - o die Wahl des Bundespräsidenten oder
    - o Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen,
    - o innerhalb von 6 Wochen vor
    - o bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens.

12. Zelte oder ähnliche mobile Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) im Sinn des § 10 Abs. 2 Z. 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, mit einer Bestandsdauer bis zu 14 Tagen, Betriebsanlagen bzw. technische Geräte für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u.dgl.);

13. die Aufstellung von Marktständen;

14. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 19 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000) soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist,

15. die Aufstellung von TV- Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken ausgenommen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden *und Dächern* von Gebäuden in Schutzzonen.

(2) Andere Vorhaben, die nicht unter die Bestimmungen nach §§ 14 bis 16 fallen, sind ebenfalls bewilligungs- und anzeigefrei.

Bewilligungsverfahren

§ 18
Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

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

   a) Zustimmung des Grundeigentümers oder

   b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum
   oder

   c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.

2. **Bautechnische Unterlagen:**

   a) grundsätzlich (3-fach), in Fällen des § 23 Abs. 7 letzter Satz 4-fach
   ein Bauplan (§ 19 Abs. 1),
   eine Baubeschreibung (§ 19 Abs. 2);

   b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichen-

falls eine planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;

c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12) ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 100/2008*) verfaßter Teilungsplan;

d) abweichend davon

- beim Abbruch eines Bauwerks (§ 14 Z. 7) ein Foto des Bauwerks, wenn kein bewilligter Bauplan vorliegt,
- bei einem Bauvorhaben nach § 14 Z. 8 je 3-fach ein Lageplan, ein Schnitt und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges des Bauvorhabens.

3. **Energieausweis** (3-fach) bei Neu- und Zubauten sowie bei Abänderungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3) und bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m², sofern diese technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar sind.

4. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).

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

§ 19
Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

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

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

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

      o Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,

      o bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur, wobei die Darstellung durch Übertragung

      - aus dem Grenzkataster,

      ist keiner vorhanden

      - aus einem Teilungsplan, der nach dem Inkrafttreten des Vermessungsgesetzes 1969 verfaßt wurde, wenn die Kennzeichnung der Grenzen in der Natur unverändert vorhanden ist,

      liegt ein solcher nicht vor

      - einer Naturaufnahme, wenn die Grenzen in der Natur gekennzeichnet sind (z.B. Zäune, Mauern, Traufen, Grenzsteine) und mit dem aktuellen Grundkataster übereinstimmen,

in allen übrigen Fällen

- aus einem Vermessungsplan eines Vermessungsbefugten erfolgen muß,

o bei einer Einfriedung die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,

o Grundstücksnummern,

o Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- oder unterirdischen Bauwerken auf diesen,

o Widmungsart,

o festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,

o bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,

o die im *von der Bebauung betroffenen Teil* des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,

b) bei Neu- oder Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,

c) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,

d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes und die Schornsteinquerschnitte;

3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;

4. die Tragwerkssysteme;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansicht der bewilligungsbedürftigen Einfriedung.

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

- im Lageplan und
- in den Grundrissen und Schnitten

farblich verschieden darzustellen.

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

1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;
2. die Grundrißfläche;
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;
4. die Bauausführung, insbesonders der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, daß eine Nutzung nach § 19 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, vorliegt oder erfolgen wird (z.B. durch ein Betriebskonzept);
7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);

(3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen, wie z.B.:

- Detailpläne,
- statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen samt Konstruktionsplänen,
- ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
- eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel,
- eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
- ein Brandschutzkonzept,
- eine Fluchtzeitberechnung,
- *Angaben über die Anordnung und Höhe der in der Umgebung bewilligten Hauptgebäude (abgeleitete Bebauungsweisen und Bauklassen) im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54),*
- eine Wärmebedarfsrechnung,
- einen Stellplan für Kraftfahrzeuge,
- Elektroinstallationspläne,
- Sitzpläne und
- ein Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.

(4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.

(5) Der **Energieausweis** ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.

§ 20
Vorprüfung

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

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone,
2. der Bebauungsplan,
3. eine Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 11 Abs. 5 dieses Gesetzes oder § 30 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. eine Bestimmung dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

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

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen**, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, ist die Prüfung nach Z. 7 auf jene Bestimmungen

eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfaßt ist.

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

(3) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrags mitzuteilen.
Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

§ 21
Bauverhandlung

(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde eine **Bauverhandlung** abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein an Ort und Stelle vorzunehmen ist.
Wenn eine **gewerbliche Betriebsanlage** auch einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedarf und der Bauwerber es beantragt, dann ist die Bauverhandlung **zugleich mit** der **Verhandlung der Gewerbebehörde** abzuhalten.

(2) Zur Bauverhandlung sind **zu laden**:

1. die Parteien und Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 1 bis 4,
2. die Verfasser der Pläne, der Baubeschreibung und von Berechnungen,
3. der Bauführer, wenn er der Behörde schon bekanntgegeben wurde,
4. die NÖ Umweltanwaltschaft im Fall des *§ 5 Abs. 1 zweiter Satz des NÖ Umweltschutzgesetzes, LGBl. 8050*.

(3) Weiters sind zur Bauverhandlung die für die Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Auswirkungen notwendigen **Sachverständigen** beizuziehen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige darf nicht abgesehen werden.

(4) Beteiligte Behörden und Dienststellen sind zur Bauverhandlung zu laden. Bei nichtgewerblichen Betriebsanlagen, Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen darf die Baubehörde der Verhandlung einen Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson beiziehen.

(5) Sonstige Beteiligte sind von der Bauverhandlung durch eine **Kundmachung an der Amtstafel** der Gemeinde zu verständigen.

(6) Ist der Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland Verfahrensgegenstand, dann hat der Bauwerber bis

zur Bauverhandlung die lagerichtige Markierung der Eckpunkte und der im Bauplan mit 0 bezeichneten Ebene dieses Neu- oder Zubaues am Bauplatz und der Straßenfluchtlinie, soweit diese bereits festgelegt ist, zu veranlassen.
Wird ein Gebäude aufgestockt oder ein Dach ausgebaut, ist diese Markierung nicht vorzunehmen.

§ 22
Entfall der Bauverhandlung

(1) Ergibt die Vorprüfung (§ 20), daß das geplante Vorhaben **keine Rechte** nach § 6 Abs. 2 und 3 **berührt**, dann **entfällt** die **Bauverhandlung**.
Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4) und dem Straßenerhalter (§ 6 Abs. 3) mitzuteilen. Durch die Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.
Erfolgt diese Feststellung zu Unrecht, erlischt die Parteistellung, wenn keines der genannten Rechte innerhalb von 4 Wochen nach Baubeginn geltend gemacht wird.
Erfolgt jedoch eine solche Feststellung in einem Bewilligungsverfahren, das aufgrund eines Antrages nach § 29 2. Satz bzw. § 35 Abs. 2 Z. 3 eingeleitet wurde, dann gilt Abs. 2 und 3 sinngemäß.

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

- die Baubehörde die Parteien nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 Abs. 3 (Straßenerhalter) von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt, und
- gleichzeitig die Parteien aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen, und

- innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben werden.
  Werden **keine Einwendungen** erhoben, **erlischt** die **Parteistellung**.

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

§ 23
Baubewilligung

(1) Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen.
Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht.
Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

(2) Der **Baubewilligungsbescheid** hat zu enthalten

- die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und

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

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweise der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.
Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, daß durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 1 4. Satz vorliegt, dann darf – *im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10* – eine **Baubewilligung** nur **mit der aufschiebenden Bedingung** der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

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

- o noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und
- o auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 als solcher gilt,

hat die **Erklärung** des betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils **zum Bauplatz** im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hiefür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.
Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m^2 und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

Dies gilt weiters nicht für Grundstücke im Rahmen eines dort bestehenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird.

(4) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z. 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

(5) Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 4 in einem gesonderten Bescheid zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.

(6) **Bauwerke vorübergehenden Bestandes** (Ausstellungsbauten, Tribünen u.dgl.) dürfen nur für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden. Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen.

(7) Dem Bauwerber ist mit dem Baubewilligungsbescheid je eine mit einer Bezugsklausel versehene Ausfertigung des Bauplans, der Baubeschreibung und der sonstigen Pläne und Berechnungen zuzustellen. Bei der Bewilligung von Handelseinrichtungen, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist *sowie bei der Bewilligung von Hochhäusern*, ist eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt den dazugehörigen Beilagen der Bezirksverwaltungsbehörde zu übermitteln.

(8) Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 2. Satz erlassen werden, leiden an einem mit **Nichtigkeit** bedrohten Fehler. Eine Aufhebung des Baubewilligungsbescheids ist jedoch ab dem Baubeginn nicht mehr zulässig; bei der Bewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes darf sie bis spätestens 4 Wochen nach Baubeginn erfolgen. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Handelseinrichtungen, für die auch eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist, ausgenommen Handelsbetriebe gemäß § 17 Abs. 5 und 6 des

NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, *sowie bei der Baubewilligung für Hochhäuser,* beginnt die 4-Wochenfrist frühestens mit dem Einlangen des Baubewilligungsbescheides samt der Unterlagen gemäß Abs. 7 bei der Bezirksverwaltungsbehörde. Wurden bis zur Aufhebung Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

Bauausführung

§ 24
Ausführungsfristen

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

- o binnen 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder
- o binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3 wird dadurch nicht berührt.

(2) Für die Vollendung umfangreicher Bauvorhaben (z.B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid eine längere Frist bestimmen.

(3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in mehreren Abschnitten ausgeführt werden soll, dann dürfen im Bewilligungsbescheid längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden.

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

- o dies vor ihrem Ablauf beantragt wird,

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

(5) Die Baubehörde hat die **Frist** für die **Vollendung** eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Bauvorhaben innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.

(6) Das **Recht** zur Ausführung **eines Vorhabens** nach § 15 **erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 begonnen worden ist.

§ 25
Beauftragte Fachleute und Bauführer

(1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens **Fachleute** zu betrauen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

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

(2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14 Z. 1, 2, 4, 5, 7*,* 8 *und 9* sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. *Er muß gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.* Davon abweichend, darf eine Gebietskörperschaft, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

(3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides sowie seiner mit einem Hinweis auf ihn versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.

(4) **Legt** der **Bauführer** seine **Funktion zurück**, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt Beilagen ist zurückzustellen. Die **Ausführung** des Bauvorhabens ist zu **unterbrechen**, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

§ 26
Baubeginn

(1) Der Bauherr hat das Datum des **Beginns** der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher **anzuzeigen**.

(2) Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche **Baustelleneinrichtung** ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

§ 27
Behördliche Überprüfungen

(1) Die Baubehörde ist berechtigt, die **Übereinstimmung der Ausführung** des Vorhabens **mit der Bewilligung** durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:

- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes,
- die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
- die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
- die Prüfung der Tauglichkeit von Bauprodukten,
- Belastungsproben und
- die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.

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

§ 28
Behebung von Baumängeln

(1) Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens **Mängel** feststellt, dann hat sie deren **Behebung** innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die **Beseitigung** der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu **verfügen**.

§ 29
Baueinstellung

Die **Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung** eines Bauvorhabens **zu untersagen**, wenn

1. die hiefür notwendige Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein Bauführer bestellt ist.

Im ersten Fall hat die Baubehörde die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen, wenn nicht innerhalb einer von der Baubehörde bestimmten Frist um nachträgliche Baubewilligung angesucht oder die Anzeige vorgelegt wird.
Im zweiten Fall darf die Ausführung erst nach Meldung eines Bauführers fortgesetzt werden.

§ 30
Fertigstellung

(1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige anzuführen. Die **Fertigstellung eines Teiles** eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 1997, LGBl. 8200/7, und dem Bebauungsplan entspricht.

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

1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 21 Abs. 6) des Bauvorhabens (2-fach),

2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan (2-fach),

3. eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,

4. die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

(3) Wird keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z. 3 vorgelegt, hat die Baubehörde eine **Überprüfung** des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen. § 33 Abs. 2 und 3 gilt sinngemäß.

(4) Wird ein anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Z. 3 (Wärmeerzeuger) und 12 (Senk- und Sammelgruben) fertiggestellt, sind der Baubehörde vorzulegen:

- bei einer Anlage nach § 15 Abs. 1 Z. 3 eine Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers und ein Befund eines Rauchfangkehrers über den vorschriftsmäßigen Anschluß dieser Anlage an den Schornstein

- bei einer Anlage nach § 15 Abs. 1 Z. 12 ein Dichtheitsbefund eines befugten Fachmannes.

(5) Einen **Lageplan** nach Abs. 2 Z. 1 hat die Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

§ 30a
Aushangpflicht

In Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000 m², die von Behörden oder von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl von Personen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Personen häufig aufgesucht werden, ist vom Eigentümer ***ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis*** *mit Effizienzskala und Angabe der wesentlichen bau-, energie- und wärmetechnischen Ergebnisdaten an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges)* ***anzubringen****.*

§ 31
Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine **Hausnummer** zuzuweisen. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen. Bei Straßen mit Namen ist der Straßenname ober oder unter der Hausnummer ersichtlich zu machen.

(2) Alle Gebäude, die von der Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.

(3) Die **Bezeichnung von Verkehrsflächen** oder die Änderung von Hausnummern hat mit Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen. Änderungen von Hausnummern dürfen für gesamte Ortschaften oder bezeichnete Verkehrsflächen erfolgen, Abs. 1 gilt sinngemäß.

(4) Die **Kosten der Ersichtlichmachung** der erstmals nach Abs. 1 zugewiesenen Hausnummer samt Verkehrsflächenbezeichnung sowie ihrer Instandhaltung und Erneuerung hat der **Gebäudeeigentümer** zu tragen.

(5) Das Vermessungsamt und das Grundbuchsgericht sind von der Gemeinde zu verständigen, wenn eine Gebäudenummer zugewiesen, abgeändert oder aufgelassen wird.

(6) Bezeichnete Verkehrsflächen sind von **der Gemeinde** am Anfang und Ende sowie bei Kreuzungen mit Tafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.

(7) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu numerieren und zu kennzeichnen.

(8) Die Aufstellung oder Anbringung von Teilen der **öffentlichen Straßenbeleuchtung** und von Tafeln zur **Straßenbezeichnung auf** seinem **Grundstück** oder an seinem Bauwerk hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Benützung des Grundstücks und des Bauwerks darf nicht beeinträchtigt werden. Der Eigentümer ist mindestens 4 Wochen vor der Aufstellung oder Anbringung zu verständigen.

(9) In den Fällen des Abs. 8 gilt § 7 Abs. 6 sinngemäß.

§ 32
Nachträgliche Auflagen

Wurde eine bewilligte nichtgewerbliche Betriebsanlage errichtet, deren Emissionen aufgrund der Neuartigkeit dieser Anlage (z.B. Pilot- oder Versuchsanlage) im Bewilligungsverfahren nicht vorhersehbar waren, dann hat die Baubehörde **nachträgliche** – als Ergänzung der Baubewilligung – **Auflagen** vorzuschreiben, wenn

- das Bauwerk entsprechend der Baubewilligung ausgeführt wurde und
- durch dessen Benützung eine örtlich-unzumutbare Belästigung (§ 48 Abs. 2) der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 auftritt und
- die Auflagen nach dem Stand der Technik und Medizin, der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung anerkannt war, zur Abwendung der Belästigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind.

Überprüfung des Bauzustandes

§ 33
Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, daß dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der

Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat **Baugebrechen** zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach **Überprüfung des Bauwerks**, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

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

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

§ 34
Periodische Überprüfung von Feuerstätten

(1) **Feuerstätten** (§ 59 Abs. 1) von Zentralheizungsanlagen mit mehr als 11 kW und sonstige Feuerstätten mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) ab 20 kW sind periodisch

- auf ihre einwandfreie Funktion und
- auf die von ihnen ausgehenden Emissionen

überprüfen zu lassen.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 4) betraut werden. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem **Befund** festzuhalten. Dieser Befund ist für die Einsichtnahme durch die von der Baubehörde beauftragten Organe aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

(2) Wenn es die Baubehörde aufgrund eines Antrages eines Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder 4 sowie amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Feuerstätten auch außerhalb von periodischen Überprüfungen nach Abs. 1 zu überprüfen.

(3) Ergibt eine Überprüfung (Abs. 1) einen Mangel, ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen.
Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn

- von vornherein erkennbar ist, daß er nicht binnen 6 Wochen behoben werden kann oder
- die zweite Überprüfung ergibt, daß der Mangel nicht behoben wurde.

Die Baubehörde hat dann **Maßnahmen** vorzuschreiben, die je nach dem Ausmaß der überhöhten Emissionen von

- Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über
- Brennstoffumstellungen,
- baulichen Maßnahmen bis zur
- Stillegung der Anlage

reichen können.

(4) Als **befugte Fachleute** (Abs. 1) gelten

- o staatlich autorisierte Anstalten oder in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stellen einschlägiger Fachgebiete,
- o Ziviltechniker einschlägiger Fachgebiete,
- o Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,
- o für Feuerstätten für feste Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis 300 kW und für Feuerstätten für flüssige und gasförmige Brennstoffe bis zu 2 MW Nennwärmeleistung nach Abs. 5 befugte Gewerbetreibende und deren Mitarbeiter.

(5) Die Landesregierung hat mit **Verordnung**

- o die Perioden, den Umfang, das Verfahren und den Inhalt des Befundes über das Ergebnis der Überprüfung der Feuerstätten sowie
- o die Voraussetzungen für die Befugnis (Abs. 4 4. Punkt) zur Überprüfung von Feuerstätten

zu regeln.
Die in Betracht kommenden Personen müssen die erforderlichen Kenntnisse und Fertigkeiten besitzen. Diese Kenntnisse und Fertigkeiten sind in einer Prüfung nachzuweisen, wenn nicht Zeugnisse oder sonstige Nachweise der erfolgreichen Zurücklegung einer entsprechenden Ausbildung erbracht werden.

(6) Die Landesregierung hat eine **Liste** der **Prüfungsbefugten** nach Abs. 4 4. Punkt zu führen und diese Liste mindestens einmal jährlich zu veröffentlichen.

§ 34a
Einmalige Überprüfung von Zentralheizungsanlagen

(1) ***Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel*** *mit einer Nennwärmeleistung (§ 59 Abs. 1) von mehr als 20 kW, die* ***älter als 15 Jahre*** *sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung*

*des **Eigentümers** spätestens im zweiten Kalenderjahr nach Ablauf der 15 Jahre einer **einmaligen Überprüfung** dahingehend zu unterziehen, ob*

- *eine Überdimensionierung des Heizkessels im Verhältnis zum Heizbedarf des Gebäudes,*
- *ein hoher spezifischer Brennstoffverbrauch oder*
- *ein geringer Wirkungsgrad des Heizkessels vorliegt und*
- *Verbesserungen zur Senkung des Energieverbrauches und zur Begrenzung der Schadstoffemissionen möglich sind.*

***Ausgenommen** davon sind Zentralheizungsanlagen, für die bereits eine gleichwertige Überprüfung und Beratung (Abs. 3) nachweislich stattgefunden hat.*

*Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 4) betraut werden. Die Ergebnisse dieser einmaligen Überprüfung sind in einem **Befund** festzuhalten. Dieser Befund ist für die Einsichtnahme durch die von der Baubehörde beauftragten Organe aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzulegen.*

(2) Die einmalige Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.

*(3) Ergibt die einmalige Überprüfung (Abs. 1) einen Verbesserungsbedarf der Zentralheizungsanlage, sind dem Eigentümer nachweislich **Empfehlungen** für Verbesserungen am Heizungssystem und für Alternativlösungen zu geben.*

*(4) Als **befugte Fachleute** (Abs. 1) gelten*

- *jene, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,*
- *Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,*
- *akkreditierte Prüfstellen,*
- *Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut und in ihrem Staat für gleichartige Tätig-*

keiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.

§ 34b
Periodische Überprüfung von ortsfesten Klimaanlagen

(1) ***Klimaanlagen*** *sind Kombinationen sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und der Luftreinheit geregelt werden können.*

Nennleistung *ist die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen.*

(2) ***Klimaanlagen*** *mit einer* ***Nennleistung von mehr als 12 kW*** *in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden sind auf Veranlassung des* ***Eigentümers*** *nach deren Inbetriebnahme* ***periodisch mindestens alle 10 Jahre*** *zu überprüfen. Die* ***Überprüfung*** *hat*

- *die Komponenten, die den Wirkungsgrad der Anlage beeinflussen, und*
- *die Anlagendimensionierung im Verhältnis zum Kühlbedarf des Gebäudes*

zu umfassen.

Die Überprüfung hat sich insbesondere auf

- *die Überprüfung und Bewertung der Einflüsse, die für die Auslegung der Anlage maßgebend sind, wie z. B. Veränderungen der Raumnutzung, der inneren Wärmequellen, der relevanten bauphysikalischen Eigenschaften des Gebäudes, der Sollwerte (Luftmengen, Temperatur, Feuchte, Betriebszeit), und*
- *die Feststellung der Effizienz der wesentlichen Komponenten*

zu beziehen.

Mit dieser Überprüfung dürfen nur befugte Fachleute (Abs. 5) betraut werden. Die Ergebnisse dieser Über-

*prüfung sind in einem **Befund** festzuhalten. Dieser Befund ist für die Einsichtnahme durch die von der Baubehörde beauftragten Organe aufzubewahren oder auf Verlangen der Behörde vorzulegen.*

(3) Die Überprüfung hat gemäß dem Stand der Technik zu erfolgen.

*(4) Ergibt die Überprüfung (Abs. 2) einen Verbesserungsbedarf der Klimaanlage, sind dem Eigentümer nachweislich **Empfehlungen** zur Verbesserung der energetischen Qualität der Anlage, für deren Austausch oder für Alternativlösungen zu geben.*

*(5) Als **befugte Fachleute** (Abs. 2) gelten*

- *jene, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind,*
- *Amtssachverständige einschlägiger Fachrichtungen,*
- *akkreditierte Prüfstellen,*
- *Sachverständige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem sonstigen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, soweit sie mit den einschlägigen Bestimmungen dieses Gesetzes vertraut und in ihrem Staat für gleichartige Tätigkeiten nachweislich staatlich anerkannt sind; auf Verlangen sind die entsprechenden Nachweise dafür in deutscher Sprache vorzulegen.*

§ 34c
Pflichten des Betreibers einer ortsfesten Klimaanlage

*Jeder **Betreiber** einer Klimaanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, dass*

- *die Klimaanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,*
- *die in diesem Gesetz und den Bescheiden vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten werden,*
- *die Klimaanlage regelmäßig gewartet und instand gehalten wird und*

- *die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34b Abs. 2) durchgeführt werden.*

§ 35
Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesonders die Räumung von Gebäuden oder deren Teilen anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den **Abbruch** eines Bauwerks anzuordnen, wenn

1. mehr als die **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Gebäudes** durch Baugebrechen **unbenützbar** geworden ist und gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Mißstände vorliegen oder
2. die **Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich** ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Mißstände nicht behoben hat oder
3. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt und
   - das Bauwerk unzulässig ist (§ 15 Abs. 3 und § 23 Abs. 1) oder
   - der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Für andere Vorhaben gilt Z. 3 sinngemäß.

(3) Wenn es zur Vermeidung von Gefahren für Menschen und Sachen oder von unzumutbaren Belästigungen notwendig ist, hat die Baubehörde die **Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck mit Bescheid zu **verbieten**.

§ 36
Sofortmaßnahmen

(1) Bei **Gefahr im Verzug** hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen **Sicherungsmaßnahmen** auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.

(2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über **Auftrag der Baubehörde** gegen ange-

messene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluß der Arbeiten von der Baubehörde zu vergüten.

(3) Die Baubehörde darf die nach Abs. 2 entstandenen Kosten dem Eigentümer (Abs. 1) bescheidmäßig zur Erstattung vorschreiben.

§ 37
Verwaltungsübertretungen

(1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Handlung bildet, wer

1. ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (§ 14) ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder ausführen läßt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk benützt,

2. ein anzeigepflichtiges Vorhaben ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 1 oder 5 ausführt oder ausführen läßt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk benützt,

3. eine Auflage der Baubewilligung nicht erfüllt oder die Bescheinigung und Befunde nach § 30 Abs. 4 nicht vorlegt,

4. die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16a oder § 77 Abs. 10) oder den Aushang des Energieausweises (§ 30a oder § 77 Abs. 11) unterläßt *oder einen nicht befugten Bauführer bekannt gibt (§ 25) oder als nicht befugter Bauführer auftritt*,

5. ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 33 Abs. 2) oder trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt,

6. ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) und Vorlage der Bauführerbescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 oder vor der Feststellung der bewilligungsgemäßen Ausführung durch die Baubehörde (§ 30 Abs. 3) benützt,

7. die Überprüfungen nach § 34 Abs. 1 nicht durchführen läßt,

8. einen Auftrag der Baubehörde nach § 34 Abs. 3 oder § 35 Abs. 2 nicht befolgt,

9. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 33 Abs. 3 oder § 34 Abs. 2 *oder* 3 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,

10. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 *oder* 4 oder eine Bestätigung nach § 59 Abs. 4 *oder* 5 zu Unrecht ausstellt oder *eine Feuerungsanlage nach § 59 Abs. 3 oder 6 in Verkehr bringt oder einem Verbot des Inverkehrsbringens nach § 59 Abs. 3 oder 6* zuwiderhandelt,

11. einen nach § 61 Abs. 2 oder 3 verbotenen Brennstoff verwendet*,*

12. ein Bauprodukt ohne erforderliche CE-Kennzeichnung in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt,

13. ein Bauprodukt, für das als Nachweis der Verwendbarkeit ein Einbauzeichen gemäß § 44 Abs. 7 erforderlich ist, ohne dieses Einbauzeichen in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt,

14. ein Bauprodukt mit CE-Kennzeichnung oder mit Einbauzeichen gemäß § 44 Abs. 7 in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt, ohne daß die Voraussetzungen dafür gegeben sind,

15. ein Bauprodukt in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt, dessen CE-Kennzeichnung oder Einbauzeichen gemäß § 44 Abs. 7 falsche oder mangelhafte Angaben enthält,

16. ein Bauprodukt in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt, das mit einer Kennzeichnung versehen ist, die mit der CE-Kennzeichnung oder mit dem Einbauzeichen gemäß § 44 Abs. 7 verwechselt werden kann,

17. ein Bauprodukt in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt, das nicht den Bestimmungen einer für dieses Bauprodukt erteilten Österreichischen technischen Zulassung entspricht,

18. sonst ein Bauprodukt mit falschen Angaben oder Deklarationen in Verkehr bringt oder auf dem Markt bereitstellt,

19. es unterläßt, den in Bescheiden getroffenen Anordnungen der Marktüberwachungsbehörde Folge zu leisten.

(2) Übertretungen nach

1. Abs. 1 Z. 1, 5 und 10 sind mit einer **Geldstrafe** von € 365,– bis zu € 7.300,–, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,

2. Abs. 1 Z. 2, 3, 7, 8 und 11 mit einer Geldstrafe bis zu € 3.650,–, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,

3. Abs. 1 Z. 4, 6 und 9 mit einer Geldstrafe bis zu € 730,–, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen,

4. Abs. 1 Z. 12 bis 19 mit einer Geldstrafe bis zu € 50.000,–, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 6 Wochen,

zu bestrafen.

(3) Einer Kennzeichnung am Bauprodukt gemäß Abs. 1 Z. 12 bis 16 und 18 ist die Anbringung der Kennzeichnung auf einer Datenplakette, auf der Verpackung oder in Begleitunterlagen gleichzuhalten.

(4) Geldstrafen nach Abs. 1 Z. 12 bis 19 fließen dem Österreichischen Institut für Bautechnik zu und sind für Zwecke der Marktüberwachung von Bauprodukten zu verwenden.

*(5) **Bauprodukte**, auf die sich eine Verwaltungsübertretung nach Abs. 1 Z. 12 bis 18 bezieht, können für **verfallen erklärt** werden, wenn der Wirtschaftsakteur nicht sicherstellt, daß diese Bauprodukte nicht in Verkehr gebracht oder auf dem Markt bereitgestellt werden.*

Abgaben

§ 38
Aufschließungsabgabe

(1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid

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

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.
Die **Aufschließungsabgabe** nach Z. 2 ist **nicht vorzuschreiben**, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3, letzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

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

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

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

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke

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

als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

(3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, *BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007*.
Sie wird aus dem Produkt von **Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK)** und **Einheitssatz (ES)** errechnet:

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

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

Die **Vorauszahlung nach Abs. 2** darf

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

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

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

Bauplatzfläche = BF $\qquad BL = \sqrt{BF}$

(5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

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

bei einer **Geschoßflächenzahl**

o bis zu 0,8	1,5
o bis zu 1,1	1,75
o bis zu 1,5	2,0 und
o bis zu 2,0	2,5

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

Wird eine Aufschließungsabgabe aufgrund einer Bauplatzerklärung (Abs. 1 Z. 1) vorgeschrieben und ist für das Grundstück keine

- o Bebauungshöhe (Bauklasse) oder
- o Geschoßflächenzahl oder
- o höchstzulässige Gebäudehöhe

festgelegt, ist bei der Berechnung kein Bauklassenkoeffizient anzuwenden:

A = BL x ES

Erfolgt die Vorschreibung

- o nach Abs. 1 Z. 1 im Zusammenhang mit einer Baubewilligung oder
- o nach Abs. 1 Z. 2

und ist keine

- o Bebauungshöhe oder
- o Geschoßflächenzahl oder
- o höchstzulässige Gebäudehöhe

festgelegt, dann ist der Bauklassenkoeffizient von der bewilligten **Höhe des Gebäudes oder der großvolumigen Anlage** abzuleiten; z.B. Höhe entspricht der Bauklasse II = Bauklassenkoeffizient 1,25:

A = BL x 1,25 x ES

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

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

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

pro Laufmeter.
Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.
Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

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

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

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z. 2 Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden.
Eine Geldleistung nach Z. 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindexes der Bundesanstalt “Statistik Österreich” zum Zeitpunkt der Vorschreibung zu valorisieren.

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

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

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

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

§ 39
Ergänzungsabgabe

(1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10) ist für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn

- für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder
- sie Bauplätze nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 sind und

das Gesamtausmaß oder die Anzahl der **Bauplätze vergrößert** wird.

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

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

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

z.B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)
$EA = [(BL_1 + BL_2 + BL_3) – (BL_a + BL_b)]$ x BKK x ES
EA/m (Ergänzungsabgabe pro Meter) = $EA : (BL_1 + BL_2 + BL_3)$

EA für Bauplatz 1 = EA/m x BL_1
EA für Bauplatz 2 = EA/m x BL_2
EA für Bauplatz 3 = EA/m x BL_3

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

(2) Erfolgt eine **Bauplatzerklärung** für einen **Grundstücksteil nach § 11 Abs. 6***,* ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben.

(3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und

- bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl.Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse *oder Gebäudehöhe* entspricht,

angewendet wurde.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:
Von dem zur Zeit der Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher
EA = (BKK neu – BKK alt) x BL x ES neu

(4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, *BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007.* Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze vorzuschreiben ist, für die noch keine Bebauungshöhe festgelegt wurde und schon auf wenigstens einem Bauplatz ein Gebäude besteht, dann ist für den Bauklassenkoeffizienten die bewilligte Gebäudehöhe maßgebend. Bestehen mehrere Gebäude, dann ist bei der Berechnung das höchste Gebäude heranzuziehen.

§ 40
Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

(1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z. 1 und 2 genannter Anlaß vor und

- ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 2 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren möglich und
- hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren

Anlaß (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 in der Fassung *BGBl. I Nr. 100/2008*) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,

dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 2 abzutreten hätte, eine **Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

(2) Für die **Bemessung** der Abgabe gilt § 12 Abs. 4 sinngemäß. Die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, *BGBl.Nr. 45/1948, in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007*.

§ 41
Stellplatz-Ausgleichsabgabe

(1) Wird von der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) abgesehen, dann hat der Bauherr oder der Eigentümer des Bauwerks für die nach § 63 Abs. 3 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

(2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 63 Abs. 3).

(3) Die **Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe** ist vom Gemeinderat mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von *30 m^2* Nutzfläche festzusetzen.

(4) Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

(5) Die Stellplatz-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 103/2007. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

§ 42
Behebung oder Änderung der Vorschreibung einer Abgabe

(1) Bescheide, mit denen Abgaben nach den §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurden, sind in den Fällen nach Abs. 2 bis 4 von Amts wegen aufzuheben oder abzuändern.

(2) Ist die Anzeige einer **Grenzänderung unwirksam** geworden (§ 10 Abs. 6) oder die Bewilligung einer Grundabteilung erloschen (§ 11 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200) oder die **Bauplatzerklärung erloschen** (§ 11 Abs. 2 letzter Satz) und wurde eine

- Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder
- Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und 2 oder
- Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 1, 1. Fall,

vorgeschrieben, **ist** der Bescheid **aufzuheben**.

(3) **Erlischt** das Recht aus einem **Baubewilligungsbescheid** (§ 23 Abs. 1) und wurde eine

- Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 2 oder
- Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 3 oder
- Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe nach § 40 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Z. 2 oder
- Stellplatz-Ausgleichsabgabe nach § 41 Abs. 1

vorgeschrieben, **ist** der Bescheid **aufzuheben**.
Wurde aufgrund einer Anzeige der Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) oder der Herstellung einer Einfriedung (§ 15 Abs. 1 Z. 17) eine

Stellplatz- oder eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben und die Änderung oder Einfriedung nicht ausgeführt (§ 24 Abs. 6), ist der Bescheid aufzuheben.

(4) Wurde zwischen

- der Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 Z. 1 oder einer Ergänzungsabgabe nach § 39 Abs. 1 und
- der Erteilung der Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes

der für den Bauplatz festgelegte **Bauklassenkoeffizient herabgesetzt, ist** der Bescheid **abzuändern**. Der Neuberechnung des Abgabenbetrages ist der herabgesetzte Bauklassenkoeffizient zugrundezulegen; Einheitssatz und Berechnungslänge bleiben gleich.

(5) Wenn ein Bescheid, mit dem eine Abgabe nach §§ 38 bis 41 vorgeschrieben wurde, behoben wird, nachdem die Abgabe entrichtet wurde, dann entsteht mit der Zustellung des Behebungsbescheides ein Guthaben im Sinne der Bundesabgabenordnung, BGBl.Nr. 194/1961, in der Fassung BGBl. I Nr. 52/2009. In einem solchen Fall hat die Gemeinde die Behebung der Vorschreibung der Abgabe dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben. Das Gericht hat die Ersichtlichmachung (§ 38 Abs. 9) der Entrichtung der Abgabe zu löschen.

II. Bautechnik

Anforderungen an die Planung, Bauausführung und Bauprodukte; Marktüberwachung von Bauprodukten

§ 43
Allgemeine Ausführung, wesentliche Anforderungen

(1) Die **Planung** und die **Ausführung von Bauwerken** müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes ent-

sprechen. Bauwerke müssen als Ganze und in ihren Teilen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sein und – soweit nach ihrer Art erforderlich – die nachfolgend angeführten wesentlichen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen bei normalerweise vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden.

Wesentliche Anforderungen an Bauwerke sind:

1. **Mechanische Festigkeit und Standsicherheit**
   Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

   a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,

   b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,

   c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,

   d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

2. **Brandschutz**
   Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß bei einem Brand

   a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,

   b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,

   c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,

   d) die Benützer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,

e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

3. **Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**
Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß die Hygiene und die Gesundheit der Benützer und der Nachbarn insbesondere durch folgende Einwirkungen nicht gefährdet werden:

a) Freisetzung giftiger Gase,

b) Vorhandensein gefährlicher Teilchen oder Gase in der Luft,

c) Emission gefährlicher Strahlen,

d) Wasser- oder Bodenverunreinigung oder -vergiftung,

e) unsachgemäße Beseitigung von Abwasser, Rauch und festem oder flüssigem Abfall,

f) Feuchtigkeitsansammlung in Bauteilen und auf Oberflächen von Bauteilen in Innenräumen.

4. **Nutzungssicherheit**
Das Bauwerk muß derart geplant und ausgeführt sein, daß sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren ergeben, wie Verletzungen durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen.

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

6. **Energieeinsparung und Wärmeschutz**
Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung *und Beleuchtung* müssen derart geplant und ausgeführt sein, daß unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei

seiner Nutzung gering gehalten und ein ausreichender Wärmekomfort der Benützer gewährleistet wird.

(2) Diese wesentlichen Anforderungen sind dem Stand der Technik entsprechend zu erfüllen. Dies ist jedenfalls anzunehmen, wenn harmonisierte Normen oder europäische technische Zulassungen eingehalten werden.

(3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 *sowie die Erforderlichkeit, den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z. 6)* mit **Verordnung** näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften, insbesondere die im § 76a Abs. 1 angeführten, soweit sie sich auf Bauwerke oder Bauprodukte beziehen, umzusetzen, dafür vorzusorgen, daß den Benützern der Bauwerke eine zeitgemäße Wohn- und/oder Gebrauchsqualität – auch in Krisenzeiten – gewährleistet ist sowie auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen. Je nach Erfordernis hat sie für einzelne Arten von Bauwerken, wie z.B. Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Bauwerke für größere Menschenansammlungen, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Schornsteine, unterschiedliche Festlegungen zu treffen. *In einer solchen **Verordnung** können technische Richtlinien oder Teile davon, die dem Stand der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, als verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 AVG) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.*

§ 44
Brauchbarkeit und Verwendbarkeit von Bauprodukten, Konformitäts- und Übereinstimmungsnachweise

(1) **Bauprodukte**, das sind in der Regel Baustoffe und Bauteile, müssen brauchbar, das heißt so beschaffen sein, daß die Bauwerke, für die sie durch Einbau, Zusammenfügung, Anbringung oder Installierung verwendet werden sollen, bei ordnungsgemäßer Planung und Bauausführung die im § 43 angeführten wesentlichen Anforderungen erfüllen können. Auch vorgefertigte Gebäude, wie Fertighäuser oder Fertiggaragen, gelten als Bauprodukte; sie müssen den im § 43 angeführten wesentlichen Anforderungen als Ganze entsprechen.

(2) Die **Brauchbarkeit von Bauprodukten** ist anzunehmen, wenn sie die **CE-Kennzeichnung** tragen. Diese CE-Kennzeichnung besagt, daß ein Bauprodukt entweder

1. mit einer nationalen Norm, in der eine harmonisierte Norm (Abs. 3) umgesetzt worden ist, oder
2. mit einer europäischen technischen Zulassung (§ 45) oder
3. mit einer anerkannten nationalen Norm oder Zulassung, das ist eine Norm oder Zulassung, die von allen EU-Mitgliedstaaten oder EWR-Staaten als mit den wesentlichen Anforderungen übereinstimmend anerkannt worden ist,

übereinstimmt.

Bauprodukte dürfen verwendet werden, wenn sie

a) einer Norm nach Z. 1 oder 3 und den in der Baustoffliste ÖE (Art. 12 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816) kundgemachten

Leistungsanforderungen und Verwendungsbestimmungen entsprechen oder nur unwesentlich davon abweichen, oder

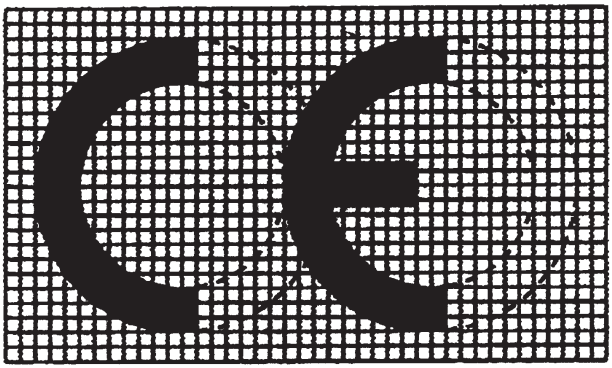
b) eine gültige europäische technische Zulassung für sie vorliegt und sie den in der Baustoffliste ÖE kundgemachten Anforderungen und Verwendungsbestimmungen entsprechen

und sie das CE-Kennzeichen tragen.

Das Österreichische Institut für Bautechnik hat die Baustoffliste ÖE nach Art. 12 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, durch Verordnung festzulegen. Diese Verordnung ist in den “Mitteilungen des Österreichischen Instituts für Bautechnik” kundzumachen. Sie ist beim Österreichischen Institut für Bautechnik und beim Amt der Landesregierung zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die Kundmachung und die Auflage der Verordnung sind durch einen Hinweis in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung bekanntzumachen.

(3) **Harmonisierte Normen** sind im Auftrage der Kommission der Europäischen Gemeinschaften von einer Europäischen Normungsorganisation (CEN, CENELEC) im Hinblick auf die wesentlichen Anforderungen erarbeitete technische Regeln, deren Fundstellen in der Reihe C des Amtsblattes der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht worden sind.

(4) Die CE-Kennzeichnung besteht aus den Buchstaben “CE” mit folgendem Schriftbild:



Bei der **Verkleinerung oder Vergrößerung** der CE-Kennzeichnung müssen

- o die Proportionen eingehalten werden, die sich aus dem oben abgebildeten Raster ergeben,
- o die verschiedenen Bestandteile der CE-Kennzeichnung etwa gleich hoch sein und
- o die Mindesthöhe 5 mm betragen.

Hinter der CE-Kennzeichnung steht die Kennummer der Stelle, die bei der Produktionsüberwachung eingeschaltet wurde.

Für die Anbringung der CE-Kennzeichnung ist der Hersteller des Bauprodukts oder sein in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat ansässiger Bevollmächtigter verantwortlich.

Die CE-Kennzeichnung ist auf

- o dem Bauprodukt oder,

wenn das bei einem Baustoff oder kleinen Bauteil nicht möglich ist,

- o einem Etikett,
- o der Verpackung oder
- o einem kommerziellen Begleitpapier

anzubringen.

Die **Anbringung** der CE-Kennzeichnung auf dem Bauprodukt setzt eine Konformitätserklärung des Herstellers oder ein Konformitätszertifikat einer in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierten Zertifizierungsstelle voraus. Welche Art des Konformitätsnachweises erforderlich ist, regelt jeweils die für das Bauprodukt maßgebliche harmonisierte Norm oder europäische technische Zulassung. Zusätzlich zu der CE-Kennzeichnung sind Name und Kennzeichen des Herstellers, die letzten beiden Ziffern des Jahres, in dem die CE-Kennzeichnung angebracht wurde, gegebenenfalls die Nummer der Konformitätsbescheinigung und gegebenenfalls die Angaben zu den Produktmerkmalen gemäß den technischen Spezifikationen anzubringen.

(5) Der Hersteller oder sein Bevollmächtigter darf die **Konformitätserklärung** nur aussprechen, wenn aufgrund des in der einschlägigen harmonisierten Norm oder in der europäischen technischen Zulassung vorgeschriebenen Nachweisverfahrens sichergestellt ist, daß das Bauprodukt dieser Norm (allenfalls mehreren) oder der Zulassung entspricht.

Er hat die Konformitätserklärung

- in deutscher Sprache und schriftlich festzuhalten,
- ständig selbst aufzubewahren oder von seinem Vertreter in Österreich aufbewahren zu lassen und
- auf Verlangen einer Behörde vorzulegen.

Die Konformitätserklärung hat zumindest die in Art. 13 Abs. 2 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207, angeführten Angaben zu enthalten.

(6) Die Landesregierung hat nach Bedarf eine **Zertifizierungsstelle** einzurichten und deren Akkreditierung durch das Österreichische Institut für Bautechnik zu erwirken (Art. 16 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207). Die Zertifizierungsstelle muß die Regelung der Ausstellung von Konformitätszertifikaten beachten und ständig den Voraussetzungen ihrer Akkreditierung entsprechen (Artikel 14 und 15 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207).
Für die Akkreditierung von **Prüf- und Überwachungsstellen** nach Art. 3 bis 5 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207, ist das Österreichische Institut für Bautechnik zuständig.

(7) ***Bauprodukte****, die* ***in der Baustoffliste ÖA*** *(Art. 4 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816) angeführt sind,* ***dürfen*** *nur* ***verwendet werden****, wenn*

1. sie dem für sie geltenden und in der Baustoffliste ÖA kundgemachten Regelwerk entsprechen oder nur unwesentlich davon abweichen, oder

2. ein Gutachten des Österreichischen Instituts für Bautechnik nach Art. 6 Abs. 2 oder Art. 7 lit.b der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, die gleichwertige Verwendbarkeit bestätigt,

und sie das Einbauzeichen nach Art. 10 dieser Vereinbarung tragen.
Bauprodukte, für die eine harmonisierte Norm (Abs. 3) oder eine Leitlinie für die europäische technische Zulassung (§ 45) mit einer Übergangsfrist bis zu deren verpflichtenden Anwendung vorliegen, dürfen während der Übergangszeit in der Baustoffliste ÖA angeführt bleiben und verwendet werden, wenn sie die Voraussetzungen

- nach dem 1. Satz, oder
- nach Abs. 2, oder
- nach Abs. 8 Z. 1

erfüllen.
Ist ein Gutachten nach Z. 2 erforderlich, ist dessen Ausstellung vom Hersteller des Bauprodukts beim Österreichischen Institut für Bautechnik zu beantragen.
Das Österreichische Institut für Bautechnik hat die **Baustoffliste ÖA** nach Art. 4 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, durch Verordnung festzulegen. *Übereinstimmungszeugnisse dürfen in der Verordnung über die Baustoffliste ÖA befristet werden. Diese Verordnung ist in den "Mitteilungen des Österreichischen Instituts für Bautechnik" kundzumachen. Sie ist beim Österreichischen Institut für Bautechnik und beim Amt der Landesregierung zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die Kundmachung und die Auflage der Verordnung sind durch einen Hinweis in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung bekanntzumachen.*
Das **Einbauzeichen** nach Art. 10 Abs. 3 samt Anhang der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, darf am Bauprodukt, seiner Verpackung und den Begleitpapieren angebracht werden, wenn für dieses Bauprodukt ein **Übereinstimmungsnach-**

weis (Übereinstimmungserklärung oder -zeugnis) nach Art. 5 bis 7 dieser Vereinbarung vorliegt. Übereinstimmungszeugnisse dürfen ausgestellt werden von

a) Zulassungs- oder Zertifizierungsstellen der Vertragsparteien der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, oder

b) Stellen, die vom Österreichischen Institut für Bautechnik nach Art. 8 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, hiefür ermächtigt sind.

Für das Ausstellungsverfahren gilt Art. 9 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816.

(8) Die **Brauchbarkeit eines Bauprodukts** ist auch **ohne CE-Kennzeichnung** und ohne weiteren Nachweis anzunehmen:

1. bei einem inländischen Bauprodukt:
   wenn es in der Baustoffliste ÖA (Abs. 7) nicht angeführt ist und von der Landesregierung *eines anderen Landes* als den wesentlichen Anforderungen im Sinne des § 43 sowie dem Stand der Technik entsprechend zugelassen worden ist;

oder

2. bei einem ausländischen Bauprodukt:
   wenn die vom EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat des Herstellers hiefür zugelassene Stelle unter Anwendung der in Niederösterreich vorgesehenen oder vom Österreichischen Institut für Bautechnik als gleichwertig anerkannten Prüfungen und Überwachungen das Bauprodukt als ordnungsgemäß befunden hat und dies entsprechend dokumentiert ist. Das Österreichische Institut für Bautechnik hat dem Staat des Herstellers die notwendigen Informationen für die

Zulassung solcher Stellen zu geben, als auch den erforderlichen Informationsaustausch mit diesen Stellen, zu gewährleisten.

(9) Für Bauprodukte, auf die keine der vorstehenden Bestimmungen zutrifft, kann die Baubehörde im Einzelfall einen Nachweis der Brauchbarkeit verlangen.

(10) Die Verwendung gebrauchter Bauprodukte, wie z.B. Ziegel oder Fertigteile, ist zulässig, wenn sie den im § 43 Abs. 1 angeführten Anforderungen entsprechen.

(11) ***Bauprodukte*** *dürfen nur* ***in Verkehr gebracht*** *oder* ***auf dem Markt bereitgestellt*** *werden, wenn sie*

1. *die hiefür erforderlichen Voraussetzungen erfüllen, wie z.B.*
   - *Konformitätserklärung,*
   - *Konformitätszertifikat oder*
   - *Übereinstimmungnachweis*

   und
2. *mit der erforderlichen Kennzeichnung versehen sind, wie z.B.*
   - *CE-Kennzeichen oder*
   - *Einbauzeichen gemäß Abs. 7*

   und
3. *die sonstigen erforderlichen Angaben oder Deklarationen aufweisen.*

§ 44a
Marktüberwachung von Bauprodukten, Geltungsbereich

(1) Für ***Bauprodukte****, die den* ***Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft unterliegen****, gelten die Bestimmungen der Marktüberwachung nach der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit*

der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, ABl.Nr. L 218 vom 13. August 2008, S. 30, sowie die Bestimmungen über die Marktüberwachung von Bauprodukten dieses Gesetzes.

*(2) Für **Bauprodukte**, die **nicht den Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft unterliegen**, gelten die Bestimmungen der Art. 19 bis 21 der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, ABl.Nr. L 218 vom 13. August 2008, S. 30, sowie die Bestimmungen über die Marktüberwachung von Bauprodukten dieses Gesetzes, ausgenommen § 44c Abs. 1 Z. 1 und 9, sinngemäß.*

§ 44b
Marktüberwachungsbehörde

*Mit der Durchführung der Marktüberwachung für den Bereich der Bauprodukte wird das **Österreichische Institut für Bautechnik** betraut. Das Österreichische Institut für Bautechnik ist Marktüberwachungsbehörde.*

§ 44c
Aufgaben der Marktüberwachungsbehörde

*(1) Die Marktüberwachungsbehörde hat **insbesondere folgende Aufgaben** der Marktüberwachung wahrzunehmen:*

1. Erstellung, Durchführung und Aktualisierung von Programmen zur aktiven Marktüberwachung;

2. Behandlung von Beschwerden oder von Berichten über Gefahren, die mit Bauprodukten verbunden sind;

3. *Kontrolle der Merkmale und der Kennzeichnung von Bauprodukten und Prüfung ihrer Gefahrengeneigtheit u. dgl., erforderlichenfalls auch auf der Baustelle;*
4. *Information und Warnung der Öffentlichkeit vor gefährlichen Bauprodukten;*
5. *Marktüberwachungsmaßnahmen;*
6. *Aufforderung an betroffene Wirtschaftsakteure, geeignete Korrekturmaßnahmen zu treffen;*
7. *Überprüfung der Durchführung der Korrekturmaßnahmen;*
8. *Setzung von beschränkenden Maßnahmen, insbesondere bei mit einer ernsten Gefahr verbundenen Bauprodukten;*
9. *Setzung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Kontrolle von in den Gemeinschaftsmarkt eingeführten Bauprodukten;*
10. *Kooperation und Informationsaustausch mit den innerstaatlichen Marktüberwachungsbehörden anderer Sektoren, den Baubehörden und den Zollbehörden, mit den Behörden anderer Mitgliedstaaten sowie mit der Europäischen Kommission.*

(2) *Die Marktüberwachungsbehörde hat die **Öffentlichkeit** in geeigneter Weise, z.B. im Internet, über ihre Zuständigkeiten und die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme zu informieren.*

§ 44d
Zuständigkeit, Verfahrensvorschriften

(1) *Die **Zuständigkeit** der Marktüberwachungsbehörde für Maßnahmen nach **Abs. 4 und § 44c Abs. 1 Z. 6 bis 9** erstreckt sich auf Wirtschaftsakteure, die ihren Hauptwohnsitz bzw. Sitz in Niederösterreich haben. Bei Bauprodukten nach **§ 44a Abs. 2** ist die Zuständigkeit auf Wirtschaftsakteure beschränkt, die solche Bauprodukte in Österreich auf dem Markt bereitstellen.*

(2) Die **Marktüberwachungsbehörde** ist in erster Instanz für die **Vollstreckung** der von ihr erlassenen Bescheide zuständig.

(3) Bei der Durchführung der Verfahren durch die Marktüberwachungsbehörde sind, sofern in diesem Gesetz nichts anderes geregelt wird, das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) sowie das Verwaltungsvollstreckungsgesetz 1991 (VVG) anzuwenden.

(4) Marktüberwachungsmaßnahmen gemäß Art. 19 Abs. 1 sowie beschränkende Maßnahmen gemäß Art. 20 der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, ABl.Nr. L 218 vom 13. August 2008, S. 30, können bei Bauprodukten, die eine ernste Gefahr darstellen und ein rasches Einschreiten erfordern, als **Maßnahmen unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt** ohne vorausgegangenes Verwaltungsverfahren ergriffen werden.

(5) Durch die Abs. 1 bis 4 bleiben die in den Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft enthaltenen Verfahrensbestimmungen unberührt.

§ 44e
Rechtsmittel

Gegen einen Bescheid der Marktüberwachungsbehörde kann **Berufung** an den **Unabhängigen Verwaltungssenat** erhoben werden; § 57 Abs. 2 und 3 AVG sowie § 10 Abs. 3 VVG bleiben davon unberührt.

§ 44f
Berichtspflichten der Baubehörde

Erlangt eine **Baubehörde** Kenntnis

1. von Unfällen, Gesundheitsschäden oder Baugebrechen, bei denen der begründete Verdacht

besteht, daß sie durch falsch deklarierte oder mangelhafte Bauprodukte verursacht wurden, oder

2. *davon, daß durch die Lagerung oder Verwendung von Bauprodukten auf einer Baustelle ein begründeter Verdacht einer Verwaltungsübertretung nach § 37 Abs. 1 Z. 12 bis 18 vorliegt,*

so hat sie der ***Marktüberwachungsbehörde*** *unverzüglich darüber zu* ***berichten****.*

§ 44g
Verwendung von Daten

(1) *Die Marktüberwachungsbehörde ist ermächtigt,* ***Daten automationsunterstützt zu verarbeiten****, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist. Die* ***Übermittlung*** *solcher Daten an die Europäische Kommission oder an ausländische und internationale Behörden ist im Rahmen der die Marktüberwachungsbehörde treffenden Informationspflichten zulässig.*

(2) *Gemäß Abs. 1 übermittelte Daten betreffend Wirtschaftsakteure können auch* ***personenbezogen*** *sein, sofern dies für die Identifizierung eines Bauprodukts, seine Rückverfolgung in der Vertriebskette und die Risikobewertung erforderlich ist.*

§ 44h
Kostentragung

(1) *Führt die Kontrolle eines Bauprodukts zum Ergebnis, daß das Bauprodukt nicht im Einklang mit den Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft oder mit sonstigen Rechtsvorschriften betreffend Bauprodukte steht, sind dem* ***Wirtschaftsakteur*** *von der Marktüberwachungsbehörde nur die für die Kontrolle* ***des beanstandeten Produkts anfallenden Kosten einschließlich allfälliger Folgekosten*** *mit Bescheid aufzuerlegen.*

(2) *Wurden von der Marktüberwachungsbehörde im Rahmen ihrer Tätigkeit* ***Proben*** *genommen, so sind*

diese nach Abschluß des Verfahrens auf Verlangen des Wirtschaftsakteurs zurückzugeben. Ist dies nicht möglich, hat die Marktüberwachungsbehörde eine ***Probenentschädigung*** *in der Höhe des Einstandspreises zu leisten. Kann der Einstandspreis nicht festgestellt werden, ist als Entschädigung der halbe Endverkaufspreis festzusetzen. Für* ***Gegenproben*** *ist keine Entschädigung zu leisten. Kommt es zu keiner Einigung über die Höhe der Entschädigung, so ist darüber mit Bescheid zu entscheiden. Führt die Kontrolle eines Bauprodukts zum Ergebnis, daß das Bauprodukt nicht im Einklang mit den Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft oder mit sonstigen Rechtsvorschriften betreffend Bauprodukte steht, so entfallen die Rückgabe der Probe und deren Entschädigung.*

(3) Die für die Kontrolle eines Bauprodukts anfallenden Kosten sind dem ***Einschreiter*** *von der Marktüberwachungsbehörde mit Bescheid aufzuerlegen, wenn die Kontrolle zum Ergebnis führt, daß das Bauprodukt im Einklang mit den Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft oder mit sonstigen Rechtsvorschriften betreffend Bauprodukte steht und die Kontrolle durch das Verschulden des Einschreiters verursacht wurde.*

§ 44i

Überprüfung und Bewertung von Überwachungsmaßnahmen

Zur Überprüfung und Bewertung der Marktüberwachungsmaßnahmen hat das Österreichische Institut für Bautechnik der Landesregierung ***jährlich*** *einen* ***Tätigkeitsbericht*** *zu übermitteln.*

§ 45
Europäische technische Zulassung

(1) Die **europäische technische Zulassung** ist eine positive technische Beurteilung der Brauchbarkeit eines Bauprodukts durch eine hiefür in einem

EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat zugelassene (akkreditierte) Stelle aufgrund von Leitlinien der Kommission der Europäischen Gemeinschaften hinsichtlich der Erfüllung der wesentlichen Anforderungen an Bauwerke, für die das Bauprodukt verwendet wird.

(2) Für die Erteilung der europäischen technischen Zulassung aufgrund dieses Gesetzes ist das **Österreichische Institut für Bautechnik** zuständig. Für das Zulassungsverfahren gelten die Bestimmungen des Art. 10 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207. Das Österreichische Institut für Bautechnik hat die im Abs. 1 genannten Leitlinien in den “Mitteilungen des Österreichischen Instituts für Bautechnik” kundzumachen. Es hat diese in ausreichender Zahl aufzulegen und gegen angemessenen Kostenersatz abzugeben. Die Auflage hat das Institut unter stichwortartiger Angabe des wesentlichsten Inhalts der Leitlinien in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung bekanntzumachen.

§ 46
(entfällt)

§ 47
Österreichisches Institut für Bautechnik

(1) Das Land Niederösterreich ist gemeinsam mit den anderen Vertragsparteien der Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207, Träger und ordentliches Mitglied des Vereins "Österreichisches Institut für Bautechnik". Das **Österreichische Institut für Bautechnik** hat die in Art. 25 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207, und in Art. 4, 6, 7, 8 und 12 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, aufgezählten **Aufgaben** zu besorgen. Für die Prüftätigkeit nach Art. 6 Abs. 3 der Vereinbarung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, sind den Organen des Österreichischen Instituts für Bautechnik oder den von diesen beauftragten Sachverständigen der Zutritt zur Produktionsstätte und die erforderlichen Probenentnahmen zu gestatten, sowie alle notwendigen Auskünfte durch den Hersteller oder dessen Erfüllungsgehilfen zu erteilen.

(2) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat bei der Erledigung der nach § 44 Abs. 6, 7 und 8 Z. 2 und § 45 Abs. 2 übertragenen Aufgaben die für die Landesregierung geltenden **Verfahrensvorschriften** anzuwenden und unterliegt *auch bei der Besorgung der ihr als Marktüberwachungsbehörde übertragenen Aufgaben nach § 44c* dem **Aufsichtsrecht der Landesregierung**. *Es ist dabei an ihre **Weisungen** gebunden. Der Landesregierung sind auf Verlangen unverzüglich, im Rahmen der Marktüberwachung von Bauprodukten längstens aber binnen zwei Wochen, alle zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen **Auskünfte** zu erteilen und die entsprechenden **Unterlagen** zu übermitteln*.

(3) Bescheide des Österreichischen Instituts für Bautechnik, die entgegen den Bestimmungen der Art. 3, 4, 5, 10 oder 18 der Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bauwesen, LGBl. 8207, oder des Art. 8 der Vereinba-

rung über die Regelung der Verwendbarkeit von Bauprodukten, LGBl. 0816, erlassen werden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.
Die Landesregierung ist im Rahmen ihres Aufsichtsrechts Oberbehörde im Sinne des § 68 Abs. 2 bis 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, BGBl.Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 135/2009.

(4) Das **Österreichische Institut für Bautechnik hat** die einzelnen **Verfahrenskosten** für die ihm übertragenen Aufgaben entsprechend dem jeweiligen Aufwand unter Berücksichtigung der für die Vorarbeiten und die Durchführung erforderlichen Zeit, der Zahl der erforderlichen Amtsorgane und der beantragten Prüfverfahren, sowie der anfallenden durchschnittlichen Barauslagen (insbesondere Transport- und Reisekosten, Drucksorten, Material- und Postgebühren) **durch Verordnung festzusetzen**. Die Erlassung der Verordnung bedarf der Zustimmung der Landesregierung. Die Verordnung ist in den Amtlichen Nachrichten der Niederösterreichischen Landesregierung kundzumachen.

§ 48
Immissionsschutz

(1) **Emissionen**, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen

1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;
2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.

(2) Ob **Belästigungen örtlich zumutbar** sind, ist nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen.

Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49
Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

(1) **Über eine Baufluchtlinie** sowie in einen **Bauwich** darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 und unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile. Unterirdische Bauwerke oder Bauwerksteile dürfen jedoch höchstens 50 cm, in Hanglagen höchstens 1 m, über die bestehende oder bewilligte Höhenlage des Geländes ragen.
Eine **Grundstücksgrenze** darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden

- o durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
- o durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer

sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen,

sowie

- o durch Ver- und Entsorgungsleitungen und
- o in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Öffnungen in Brandwänden sind bei unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden zulässig, wenn durch gleichwertige Maßnahmen (z.B. brandbeständige und selbst schließende Abschlüsse wie Türöffnungen oder Toröffnungen) die Sicherheit von Personen sowie der Schutz von Sachen gewährleistet ist.

(2) **Auf einem Grundstück** müssen **zwei oder mehrere Gebäude** entweder unmittelbar aneinandergebaut oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass der freie Lichteinfall unter 45° auf alle Hauptfenster und der Brandschutz gewährleistet ist.

(3) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an** eine öffentliche **Verkehrsfläche** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z. 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z. 4) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Abs. 1 Z. 2) nur zulässig, wenn der Bauplatz

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

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

(4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte vor, darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte bis zu 50 % überschritten werden.

§ 50
Bauwich

(1) Der **seitliche Bauwich** (§ 70 Abs. 1 Z. 2 bis 5) muß *im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes* der halben Gebäudehöhe entsprechen. Wenn er nicht in den folgenden Bestimmungen oder im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien anders geregelt ist, muß er mindestens 3 m betragen.
Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m und einer Länge der der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15 m muß der Bauwich für jenen Teil der Gebäudefront, der über diese 15 m hinausreicht, der vollen Gebäudehöhe entsprechen (abgesetzte Gebäudefront).

(2) **Zwischen** einem **Gebäude und** der **hinteren Grundstücksgrenze** ist grundsätzlich bei jeder Bebauungsweise ein Bauwich im Ausmaß nach Abs. 1 einzuhalten, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist und nicht § 51 Abs. 4 zutrifft.

(3) **Ein geringerer** Bauwich als nach Abs. 1 und 2 genügt, wenn

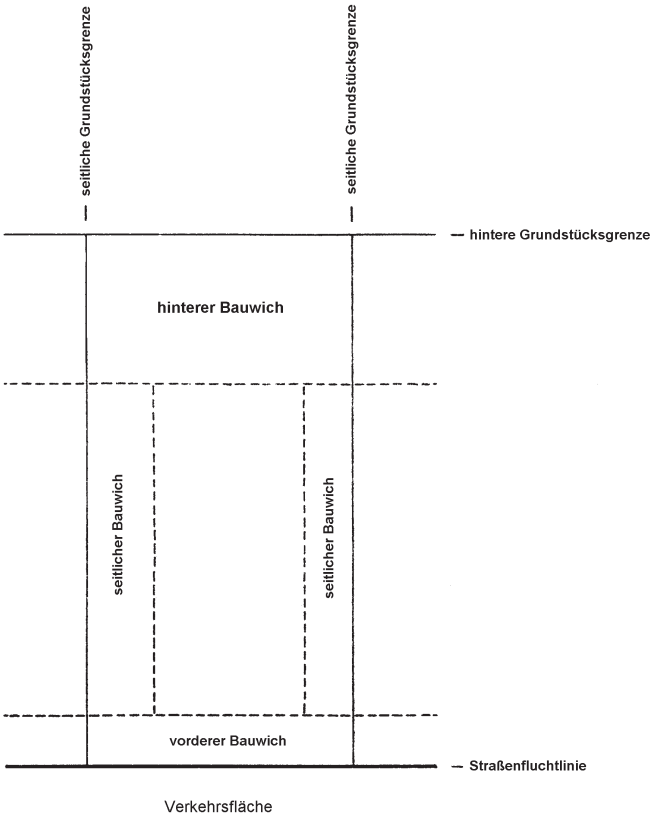
1. dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten erforderlich ist,
2. der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbarbauplätzen gewährleistet ist und
3. keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

Einen **anderen Bauwich** als nach Abs. 1 und 2 darf die Baubehörde für Betriebsgebäude

- o im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet bewilligen, wenn Z. 2 und 3 zutreffen, und
- o vorschreiben, wenn dies zum Brandschutz notwendig ist.

(4) Wenn die **Grundstücksgrenze** und die **Gebäudefront nicht parallel** zueinander verlaufen, muß jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 oder 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.

BAUWICHE
AM BEISPIEL EINES RECHTECKIGEN BAUPLATZES UND OFFENER BEBAUUNGSWEISE



(5) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z. 4), darf der streifenförmige Grundstücksteil je zur Hälfte seiner Breite dem Bauwich der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf diesem Grundstücksteil dürfen den freien Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

§ 51
Bauwerke im Bauwich

(1) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwich** dürfen **Nebengebäude und -teile** errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
2. die Grundrißfläche dieser Nebengebäude und -teile insgesamt nicht mehr als 100 m^2 und
3. die Gebäudehöhe dieser Nebengebäude und -teile nicht mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn der freie Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im **vorderen Bauwich** darf eine **Kleingarage** (Grundrißfläche bis 100 m^2) errichtet werden, wenn

- o die Hanglage des Grundstücks dies erfordert oder
- o der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Abs. 1 Z. 3 gilt sinngemäß.

(3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muß der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise und der freien Anordnung von Gebäuden ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten werden.

(4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Betriebsgebiet, Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit, darf ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und der **freie Lichteinfall** unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(5) **Bauliche Anlagen** sind im Bauwich zulässig, wenn

- sie den freien Lichteinfall unter 45° auf die Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen

und

- der Bebauungsplan dies nicht verbietet.

Für Vorbauten gilt § 52.

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

§ 52
Vorbauten

(1) Über die **Straßenfluchtlinie** sind folgende **Vorbauten** zulässig:

1. Keller-, Grundmauern und Fundamente bis 20 cm,
2. Gebäudesockel bis 20 cm und bis zu einer Höhe von 2 m,
3. Stufen innerhalb des Sockelvorsprungs,
4. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z.B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,

5. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten, der Anbringung von vorgehängten Fassaden sowie von Heizungs- und Klimaanlagen dienen, bis 15 cm,
6. Verkleidungen von Schauseiten, z.B. Verputze, bis 3 cm,
7. Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m,
8. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen) und Schutzdächer bis 1,50 m, wenn ihre Gesamtlänge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten und ihr Abstand von Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
9. Werbezeichen bis 1,50 m.

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

(2) Im **vorderen Bauwich** sind zulässig

1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z. 5 bis 7 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen), Schutzdächer, Werbezeichen, Stiegenhäuser, *Aufzugsanlagen,* Windfänge, Veranden, Wintergärten, Freitreppen und Terrassen bis zur halben Breite, sofern
   - ihre Gesamtlänge höchstens ein Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten und
   - ihr Abstand von den Nachbargrundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
4. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

(3) Im **seitlichen oder hinteren Bauwich** sind zulässig:

1. die in Abs. 1 Z. 1 bis 4 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,

2. die in Abs. 1 Z. 5 bis 7 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Sonnenblenden (starre Markisen), Schutzdächer, Werbezeichen, Stiegenhäuser, Aufzugsanlagen, Veranden, Wintergärten, Windfänge, Freitreppen und Terrassen
   - bis zu einer Gesamtlänge von höchstens einem Drittel der Gebäudelänge ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m, und
   - bis zur Hälfte des Bauwichs, jedoch nicht mehr als 2 m.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen Wärmeschutzverkleidungen bis 20 cm an vor dem *1. Jänner 2009* baubehördlich bewilligten Gebäuden angebracht werden.

§ 53
Höhe der Bauwerke

(1) Die **Gebäudehöhe** ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen.
Die Gebäudefront wird

- nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie, ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und
- nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront

begrenzt.
Bei **zurückgesetztem Geschoss** ergibt sich der Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Geschoßes angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abbildung 3).

Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer **Dachneigung mit mehr als 45°** (Abbildung 4).

GEBÄUDEHÖHE

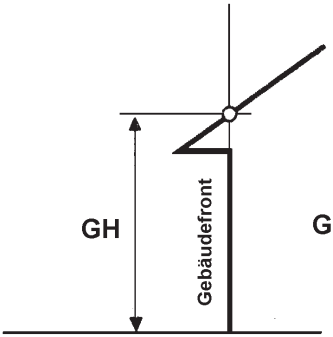


Abb. 1

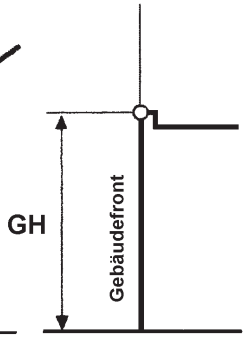


Abb. 2

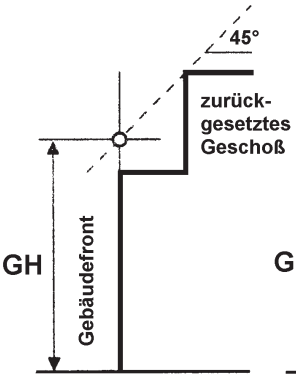


Abb. 3

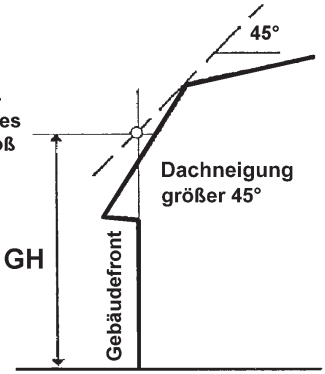


Abb. 4

Die **Gebäudefront** ist

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

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

Bei der Bemessung der **Höhe von baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

(2) **Bei** der Ermittlung der **Gebäudehöhe** bleiben

- Vorbauten nach § 52,
- untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Zierglieder),
- Dachaufbauten von Dachgeschossen, die nicht als Teil der Gebäudefront wirken, und
- Türme, die sakralen oder öffentlichen Zwecken dienen,

unberücksichtigt, wenn die Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

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

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

(5) In den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Hauptgeschosse nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse. Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der Hauptgeschosse von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

(6) Bei Giebelfronten darf die Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 69 Abs. 1 Z. 3) bis zu 3 m überschritten werden. Bei Seitenfronten von Gebäuden mit zurückgesetztem Geschoss (Abs. 1 Abb. 3) gilt dies sinngemäß. Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf

die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden. Dabei darf die von den niedrigeren Frontabschnitten umschlossene Fläche ein Drittel der Gesamtgrundrißfläche nicht überschreiten und sind diese Frontabschnitte bei der Berechnung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen. Im Bauland-Betriebsgebiet oder -Industriegebiet darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, soferne der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(7) Die Höhe eines Bauwerks **an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie.
Hievon dürfen Ausnahmen

- zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und zusammenhängend bebauten Ortsgebieten sowie
- aus Gründen der Geländebeschaffenheit

gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

(8) Im Bauland mit geschlossener Bebauungsweise ist bei der Bemessung der Höhe der Bauwerke an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Lichteinfall auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken zu wahren.

§ 54
Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

(1) Ein Neu- oder Zubau eines Hauptgebäudes ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, gewidmeten Grundstück für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der

Bebauungsweise oder -höhe enthält nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder in seiner Höhe (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die Umgebung umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus zur Gänze innerhalb einer Entfernung von 100 m liegen.

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, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor. Erhebungen in der Umgebung hinsichtlich der Anordnung und Höhe sind diesfalls nicht erforderlich.

(2) Ist die Feststellung der Mehrheit einer abgeleiteten Bebauungsweise oder der Mehrheit einer abgeleiteten Bauklasse in der Umgebung nicht möglich, so ist das neue oder abgeänderte Hauptgebäude dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten mehrerer abgeleiteter Bebauungsweisen oder mehrerer abgeleiteter Bauklassen einer dieser Bebauungsweisen oder Bauklassen entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten die letzten beiden Sätze des Abs. 1 sinngemäß.

(3) Für die Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude gemäß Abs. 1 und 2 abgeleiteten Bebauungsweise und abgeleiteten Bauklasse – dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, sinngemäß,

wobei diese den Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen dürfen.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen und der Lichteinfall unter 45° auf bewilligte Hauptfenster auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Können die abgeleitete Bebauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch diese Einsichtnahme nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.

§ 55
Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

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

(2) Für Vorbauten auf Straßengrund gilt § 52 Abs. 1 sinngemäß.

(3) Im **Grünland** darf ein Bauwerk unbeschadet § 19 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, nicht errichtet werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere

Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

(4) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

(5) Wenn im Flächenwidmungsplan die **Überbauung einer Verkehrsfläche** vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,50 m und die freie Durchgangshöhe 2,50 m nicht unterschreiten.

§ 56
Ortsbildgestaltung

(1) Bauwerke, die einer Bewilligung nach § 14 bedürfen oder nach § 15 der Baubehörde anzuzeigen sind, sind so zu gestalten, daß sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stehen. Dabei ist auf die dort festgelegten Widmungsarten sowie auf die Charakteristik der Landschaft, soweit sie wegen des Standorts des geplanten Bauwerks in den Bezugsbereich einzubeziehen ist, Bedacht zu nehmen.

(2) Bezugsbereich ist der von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbare Bereich, in dem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar sind.

Struktur ergibt sich aus den Proportionen der einzelnen Bauwerke, deren Baumassen und deren Anordnung zueinander.

Gestaltungscharakteristik ergibt sich aus den im Bezugsbereich überwiegenden Gestaltungsprinzipien wie z.B. Baukörperausformung, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen.

(3) Bei besonders ortsbildwirksamen Bauwerken ist weiters auf deren Wirkung in Bezug auf das regionalspezifische sowie bau- und kulturhistorisch gegebene Erscheinungsbild Bedacht zu nehmen.

(4) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans hat sich die Prüfung nach Abs. 1 auf jene Kriterien zu beschränken, die von den Festlegungen im Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Heizung

§ 57
Beheizbarkeit von Aufenthaltsräumen

(1) **Aufenthaltsräume** müssen, soweit es nach ihrem Verwendungszweck erforderlich ist, beheizt werden können.
Sie müssen mit einem Schornsteinanschluß ausgestattet sein.
Es darf davon abgesehen werden, wenn auf andere Art für eine ausreichende ortsfeste Beheizung vorgesorgt ist. In diesen Fällen, ausgenommen Hochhäuser, muß jede Wohnung mit einem Schornsteinanschluß so ausgestattet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum beheizbar ist. In Gebäuden, die nicht

Wohnzwecken dienen, muß eine der Widmung entsprechende Anzahl von Schornsteinanschlüssen vorhanden sein.

(2) Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers ist bei der Errichtung oder Abänderung eines Einfamilien-, Zweifamilien- oder Reihenhauses von der Verpflichtung nach Abs. 1 vierter Satz Abstand zu nehmen.

§ 58
Planungsgrundsätze

(1) Zentralheizungen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, daß

- Brennstoffe sparsam verbraucht und unnötige Schadstoffemissionen vermieden werden,
- eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
- Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und

- o Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.

Zentralheizungsanlagen sind Anlagen, die der Deckung des Wärmebedarfs von Räumen und Gebäuden dienen und eine Flüssigkeit oder Luft als Wärmeträger verwenden. Sie bestehen in der Regel aus Wärmeerzeuger, Maschinen, Apparaten, Wärmeverteilungsnetz, Abgas-, Wärmeverbrauchs-, Regelungs- und Meßeinrichtungen.

(2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach dem Stand der Technik **unter Beachtung**
der *im § 76a Abs. 1 angeführten* ***Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften****, soweit sie sich auf Feuerungsanlagen beziehen,*

und

der **Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG** über

- o die Einsparung von Energie, LGBl. 8206, und
- o Schutzmaßnahmen betreffend Kleinfeuerungen, LGBl. 8208,

zu regeln:

1. die Ausstattung von Feuerungsanlagen (technische Dokumentation und Typenschild);
2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
3. die Prüfbedingungen;
4. die Wirkungsgrade (Verhältnis des Nutzenergiewerts zum Aufwandenergiewert, angegeben in Prozenten);
5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststellung des Wärmeverbrauches;
6. die Ausstattung von Feuerungsanlagen mit Regelungseinrichtungen;
7. die Zulässigkeit des Anschlusses von Warmwasserbereitern und die Verhinderung anderer Betriebsbereitschaftsverluste;
8. den Schutz der Wärmeverteilungsanlagen gegen Wärmeverluste und

9. die beim Austausch der Feuerungsanlage zu treffenden Maßnahmen.

(3) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik zur **Vermeidung von Brandgefahren** und Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere durch Wärmeübertragung in benachbarte Räume,

1. die Aufstellungsorte,
2. die Aufstellungsräume und
3. die Ableitung von Verbrennungsgasen

von Feuerungsanlagen zu regeln.

§ 59
Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungsanlagen

(1) **Feuerungsanlagen** sind technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind

- zum Zwecke der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen **(Feuerstätte)** und
- die Verbrennungsgase über eine Abgasführung abzuleiten **(Abgasanlage)**.

Kleinfeuerungsanlagen sind Anlagen mit einer Nennwärmeleistung bis 400 kW.
Heizkessel sind aus Kessel und Brenner (bei flüssigen und gasförmigen Brennstoffen) bestehende Wärmeerzeuger, die zur Übertragung der durch die Verbrennung freigesetzten Wärme ans Wasser dienen.
Nennwärmeleistung ist die vom Hersteller festgelegte höchste Wärmeleistung der Feuerungsanlage im Dauerbetrieb.

(2) **Kleinfeuerungsanlagen** dürfen nur **in Verkehr gebracht**, aufgestellt oder eingebaut werden, wenn sie den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgelegten Anforderungen entsprechen.

(3) Zum Nachweis der Erfüllung der auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgelegten Anforderungen ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt wird, ein **Prüfbericht** einer hiezu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle im Rahmen des fachlichen Umfanges ihrer Akkreditierung) der Baubehörde vorzulegen. Bei Serienprodukten genügt der Nachweis für ein Erzeugnis dieser Serie. Zu Baureihenprüfungen sind die zutreffenden harmonisierten oder anerkannten Normen (§ 44 Abs. 2 Z. 1 und 3) heranzuziehen. Wenn solche Kleinfeuerungen ohne Prüfbericht in Verkehr gebracht werden, *dann hat die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Bereich sich diese befinden, dem*

*Hersteller oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weiter **Inverkehrbringen** solcher Kleinfeuerungen bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu **verbieten**.*
Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung. In diesem Fall ist die Kennzeichnung auf Kosten des Herstellers oder seines Bevollmächtigten entwerten oder beseitigen zu lassen.

(4) Der **Nachweis** gilt auch **ohne Prüfbericht** (Abs. 3) als erbracht, wenn derjenige, der einen ortsfest gesetzten Ofen oder Herd in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z.1 bestätigt, dass die Abmessungen und die Ausführung der Teile der Kleinfeuerung, mit denen einer Kleinfeuerung übereinstimmt, für die bereits ein Prüfbericht nach Abs. 3 vorliegt.

(5) Bei Kleinfeuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe gelten die Anforderungen an die Wirkungsgrade (§ 58 Abs. 2 Z. 4) auch dann als erfüllt, wenn sie eine CE-Kennzeichnung tragen und mit der EG-Konformitätserklärung versehen sind.
In diesen Fällen hat sich der Prüfbericht (Abs. 3) nur auf die Einhaltung der zulässigen Emissionsgrenzwerte (§ 58 Abs. 2 Z. 2) zu beziehen.

Die CE-Kennzeichnung

- darf nur angebracht werden, wenn der Heizkessel den harmonisierten Normen entspricht – deren Referenznummern im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht worden sind – und für die die Referenznummern der sie umsetzenden österreichischen Normen veröffentlicht worden sind,
- hat im Schriftbild dem § 44 Abs. 4 zu entsprechen und
- muß auf dem Heizkessel gut sichtbar, leserlich und dauerhaft angebracht werden; dasselbe gilt für sonst vorgeschriebene Aufschriften.

Es ist nicht zulässig, auf Produkten, die diesem Absatz unterliegen, Kennzeichnungen anzubringen, durch die Dritte hinsichtlich der Bedeutung und des Schriftbildes der CE-Kennzeichnung irregeführt werden können. Jede andere Kennzeichnung darf auf dem

Heizkessel oder dem Gerät angebracht werden, wenn sie die Sichtbarkeit und Lesbarkeit der CE-Kennzeichnung nicht beeinträchtigt.

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

- Prüfung des Wirkungsgrades eines Musterkessels nach Modul B gemäß Anhang III der Richtlinie 92/42/EWG in der Fassung der Richtlinie 93/68/EWG (§ 76a Abs. 1 Z. 5 und 6) und
- Erklärung über die Konformität mit der zugelassenen Bauart nach den Modulen C, D und E gemäß Anhang IV dieser Richtlinie.

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

(6) Werden Kleinfeuerungsanlagen im Widerspruch zum Abs. 5 in Verkehr gebracht, *dann hat die **Bezirksverwaltungsbehörde**, in deren Bereich sich diese befinden, dem Hersteller oder seinem Bevollmächtigten mit Bescheid das weitere **Inverkehrbringen** solcher Kleinfeuerungen bis zur Erfüllung der fehlenden Voraussetzung zu **verbieten**.*
Das gilt insbesondere im Falle der ungerechtfertigten Anbringung der CE-Kennzeichnung. In diesem Fall ist die Kennzeichnung auf Kosten des Herstellers oder seines Bevollmächtigten entwerten oder beseitigen zu lassen.

(7) Ist ein Nachweis nach Abs. 4 oder 5 nicht möglich, hat derjenige, der die Kleinfeuerung in Verkehr bringt, in der technischen Dokumentation nach § 58 Abs. 2 Z. 1 durch eine Ofenberechnung und einen Bauplan zu bestätigen, daß die Kleinfeuerung einer anerkannten Richtlinie für die Planung und den Bau solcher Anlagen entspricht. Eine Richtlinie ist als geeignet anerkannt, wenn durch eine befugte Stelle (Abs. 3) festgestellt wurde, daß die nach dieser Richtlinie geplanten und gesetzten Kleinfeuerungen den auf Grund des § 58 Abs. 2 Z. 1 bis 4 festgesetzten Anforderungen entsprechen.

§ 60
Pflichten des Betreibers einer Feuerungsanlage

Jeder **Betreiber** einer Feuerungsanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, daß

- o die Feuerungsanlage so betrieben wird, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- o die in diesem Gesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen und Bescheiden vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten und
- o die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 34) durchgeführt werden.

§ 61
Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten, Verwendung von Brennstoffen

(1) Die Landesregierung hat mit Verordnung nach dem Stand der Technik zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen, insbesonders von Brandgefahren,

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

für brennbare Flüssigkeiten zu regeln.

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

(3) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die **Landesregierung** mit **Verordnung** die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.

(4) Aus den Gründen nach Abs. 3 hat die **Baubehörde** die Verwendung von Brennstoffen für eine **einzelne Kleinfeuerungsanlage** zu untersagen.

§ 62
Wasserver- und -entsorgung

(1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muß die Versorgung mit einwandfreiem **Trinkwasser** gesichert sein.

(2) Die auf *einem Grundstück* anfallenden **Schmutzwässer** sind, wenn eine Anschlußmöglichkeit besteht, grundsätzlich **in den öffentlichen Kanal** abzuleiten.
Dies gilt sinngemäß für Grundstücke, die durch ein im Grundbuch sichergestelltes Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche, in der der Kanalstrang verlegt ist, verbunden sind.

(3) Von dieser Anschlußverpflichtung sind Liegenschaften **ausgenommen**, wenn die anfallenden Schmutzwässer über eine Kläranlage abgeleitet werden, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, und

1. die Bewilligung dieser Kläranlage vor der Kundmachung der Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluß), erfolgte und noch nicht erloschen ist und
2. die Reinigungsleistung dieser Kläranlage

- dem Stand der Technik entspricht und
- zumindest gleichwertig ist mit der Reinigungsleistung jener Kläranlage, in der die Schmutzwässer aus der öffentlichen Anlage gereinigt werden,

und

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

Die Entscheidung der Gemeinde nach Z. 1 ist nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat durch

mindestens sechs Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und den Haushalten, die sich im Anschlußbereich der geplanten Kanalisationsanlage befinden, durch eine ortsübliche Aussendung bekanntzugeben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Durch die **Versickerung** oder oberflächliche **Ableitung von Niederschlagswässern** darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Niederschlagswässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.

(7) Die Landesregierung hat die technische Ausführung der Wasserver- und -entsorgung mit **Verordnung** zu regeln.

§ 63
Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

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

Für	**nach Anzahl der**
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3. Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kursstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4. Industrie- und Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Beschäftigten oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche
5. Schulen	Lehrpersonen und Schüler

6. Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7. Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

(2) Die Stellplätze sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen.

(3) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück

- technisch nicht möglich,
- wirtschaftlich unzumutbar oder
- verboten (Bebauungsplan),

darf die Anlage auf einem anderen Grundstück hergestellt werden.
Dieses Grundstück muß

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

Wenn auch das nicht möglich ist, hat die Baubehörde **im Baubewilligungsbescheid** für das Vorhaben die **Anzahl** der aufgrund **der** Verordnung nach Abs. 1 2. Satz **erforderlichen und nicht herstellbaren Stellplätze festzustellen.**
Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung im Bescheid, mit dem die Ausgleichsabgabe (§ 41) vorgeschrieben wird, dann vorzunehmen, wenn

- sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
- der Verwendungszweck eines Gebäudes ohne bewilligungspflichtige Maßnahmen nach § 14 geändert wird.

§ 64
Ausgestaltung der Abstellanlagen

(1) **Stellplatz** ist jene Teilfläche der Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges erforderlich ist. **Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge** (z.B. Garagen) sind für diesen Zweck bestimmte Räume oder Flächen mit den dazugehörigen Räumen und Anlagen (z.B. Zu- und Abfahrten, Waschplätze, Werkstätten und Lagerräume).

(2) Im **Bauland-Wohngebiet** sind private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nur soweit zulässig, als sie für

- die Bewohner des Gebietes,
- die dort Beschäftigten sowie
- die Kunden der dort zulässigen Betriebe

erforderlich sind.

Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hiefür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.
Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.

(3) **Stellplätze für Personenkraftwagen** müssen ein **Mindestausmaß** von *2,50 m mal 5,00 m* besitzen. Bei einer Abstellanlage muß auf jeden Stellplatz die notwendige Nutzfläche für Zu- und Abfahrt und Rangieren aufgrund der Anordnung *und seitlichen Begrenzung* der Stellplätze (Stellplan) entfallen.

(3a) Bei ab dem 1. Jänner 2011 bewilligten öffentlich zugänglichen Abstellanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen muß Vorsorge getroffen werden, daß pro 10 Stellplätze zumindest ein Stellplatz mit einer Ladestation für Elektromotorräder und Elektroautos ausgestattet werden kann.

(3b) Stellplätze gemäß Abs. 3a sind spätestens bis zum 31. Dezember 2015 mit Ladestationen für Elektromotorräder und Elektroautos auszustatten.

(4) **Abstellanlagen** sind so auszugestalten und zu benützen, daß

- eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
- eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung

nicht zu erwarten ist.

Die Bestimmung über die Benützung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.

(5) **Abstellanlagen** dürfen nur dort errichtet werden, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten.
Hiefür sind

- o die Größe der Anlage,
- o die Lage des Tores oder der Einmündung des Verbindungsweges in die öffentliche Verkehrsfläche,
- o die Nähe von Straßenkreuzungen,
- o die Verkehrsbedeutung der Straße,
- o die Verkehrsdichte auf ihr und
- o die Sichtverhältnisse

maßgebend.

(6) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach dem jeweiligen Stand der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen, insbesonders können

- die erforderlichen Schutzabstände,
- die Anordnung und Gestaltung von Toren und Fenstern,
- die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten, der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege,
- die Abwasserbeseitigung,
- der Brand- und Explosionsschutz sowie die Notwendigkeit und Beschaffenheit von Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen,
- die Lüftung und Heizung,
- die elektrischen Anlagen,
- die Beleuchtung,
- die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen und
- das Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch von gasbetriebenen,

geregelt werden.

§ 65
Schutzräume

(1) Bei Neubauten mit Aufenthaltsräumen muß Vorsorge für den **Bau** oder die **Einrichtung von Schutzräumen** getroffen werden. Schutzräume müssen mindestens Schutz bieten können gegen

- eine Rückstandsstrahlung (Schutzfaktor 0,004),
- die Wirkung von chemischen oder biologischen Schadstoffen,
- den Einsturz von Gebäuden,
- eine Brandwirkung und

- eine von außen auftretende Explosionswirkung.

Sie müssen für einen Daueraufenthalt bis zu 2 Wochen geeignet sein.

(2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung**

- spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Schutzräume,
- deren Schutzumfang (z.B. Schutz- und Reduktionsfaktor),
- deren Lage- und Raumbedarf und
- die erforderliche Zahl von Schutzraumplätzen

festzulegen.

§ 66
Abbruch von Bauwerken

(1) Der **Abbruch von Bauwerken** muß so erfolgen, daß die Standsicherheit

- des angrenzenden Geländes,
- eines allenfalls anschließenden Bauwerks und
- einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche

nicht gefährdet wird.

(2) Beim **Abbruch von Bauwerken** müssen

- Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert,
- Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal) abgeschlossen und
- Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt

werden.

(3) **Kellerdecken** müssen abgebrochen und die Kellerräume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt und verdichtet werden, wenn

- o sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder
- o dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen oder für die Sicherheit von Sachen zu vermeiden.

(4) **Wände und Fundamente** von Bauwerken müssen abgetragen werden,

und zwar

- o auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstückes bis 0,5 m,
- o auf anderen Teilen eines Grundstückes bis 0,25 m

unter das angrenzende Gelände.

§ 67
Veränderung des Geländes im Bauland

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

- o die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- o dadurch bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht Rechte der Nachbarn nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (z.B. Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender und noch zulässiger Gebäude) verletzt werden und
- o die Niederschlagswässer ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

III. Bebauungsplan

§ 68
Erlassung des Bebauungsplans

(1) Von den Ergebnissen der **Grundlagenforschung** ausgehend und auf Grund des örtlichen **Raumordnungsprogrammes**, insbesonders seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für

- o die Bebauung und
- o die Verkehrserschließung

festzulegen.
Dabei ist auf die Ortsbildgestaltung und die Umwelt Rücksicht zu nehmen.

(2) Ein **Bebauungsplan** darf für

- o den gesamten Gemeindebereich
- o einzelne Ortschaften oder
- o abgrenzbare Teilbereiche

erlassen werden.
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.

(3) Der **Bebauungsplan** besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plandarstellungen.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plandarstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden mit **Verordnung** der Landesregierung festgelegt.

(5) Die Eigentümer haben das Betreten ihrer Liegenschaften durch den Verfasser des Bebauungsplans oder dessen Beauftragten sowie die erforderlichen Vermessungen und sonstigen Feststellungen zu

gestatten. Für einen allfälligen Schaden steht dem Geschädigten eine Entschädigung durch die Gemeinde zu.

§ 69
Inhalt des Bebauungsplans

(1) **Im Bebauungsplan sind** für das Bauland **festzulegen:**

1. die Straßenfluchtlinien,
2. die Bebauungsweise und
3. 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.

(2) **Im Bebauungsplan dürfen** neben den in Abs. 1 vorgesehenen Regelungen für das Bauland **festgelegt werden**:

1. Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand,
2. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete,
3. die harmonische Gestaltung (§ 56) der Bauwerke in Ortsgebieten,
4. Baufluchtlinien,
5. Mindestmaße von Bauplätzen,
6. Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl,
7. Freiflächen und deren Ausgestaltung,

8. Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen,
9. Straßenfluchtlinien, an denen Ein- und Ausfahrten aus Gründen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht zugelassen oder an besondere Vorkehrungen gebunden werden,
10. die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie eine höhere als die nach § 63 Abs. 1 festgelegte Anzahl von Stellplätzen,
11. 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,
12. die Anordnung und Ausgestaltung von Fußgängerzonen und dazugehörigen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge,
13. die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot,
14. das Gebot der Herstellung von Arkaden für Durchgänge oder von Durchfahrten, wenn dies zur Ortsbildgestaltung erforderlich ist,
15. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Nebengebäuden und von Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht,
16. die Anordnung und Gestaltung oder das Verbot von Werbeanlagen,
17. das Gebot oder Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes,
18. ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile*,*
19. *Zonen, in denen eine Versickerung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird,*

20. Zonen, in denen die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen Kanal oder in einem Vorfluter untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

(3) Der **Bebauungsplan** darf die in den Absätzen 1 und 2 angeführten Regelungen, soweit dies zur Erreichung der Zielsetzung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist, auch für das **Grünland** und für **Bauwerke auf Verkehrsflächen** treffen.

Auch die Ausgestaltung der bestehenden und der geplanten Verkehrsflächen darf im Bebauungsplan geregelt werden.

(4) Im **Bebauungsplan** sind kenntlich zu machen:

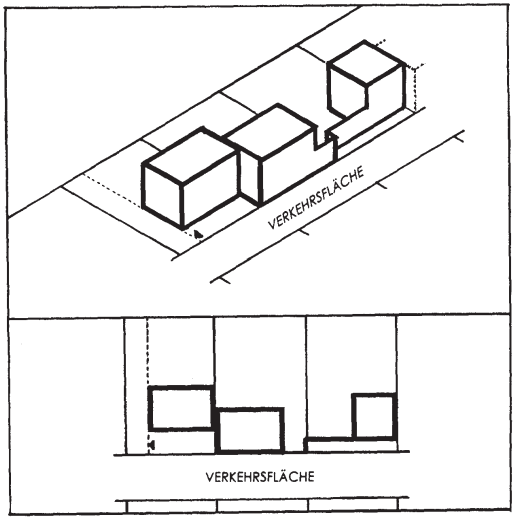
- o die Widmungsarten laut Flächenwidmungsplan,
- o die von rechtswirksamen überörtlichen Planungen erfaßten und die nutzungsbeschränkten Flächen,
- o die Aufschließungszonen und Vorbehaltsflächen,
- o die Lage zentraler Anlagen bestehender öffentlicher Einrichtungen zur Versorgung oder Entsorgung im Bauland (Hochbehälter, Kläranlage, Umspannanlage, Müllbeseitigungsanlage, Deponie und dgl.),
- o Grundstücksgrenzen und -nummern nach dem Stand der Katastralmappe sowie
- o der Baubestand mit einer für den Bebauungsplan ausreichenden Genauigkeit.

Das Niveau bestehender Verkehrsflächen darf kenntlich gemacht werden.

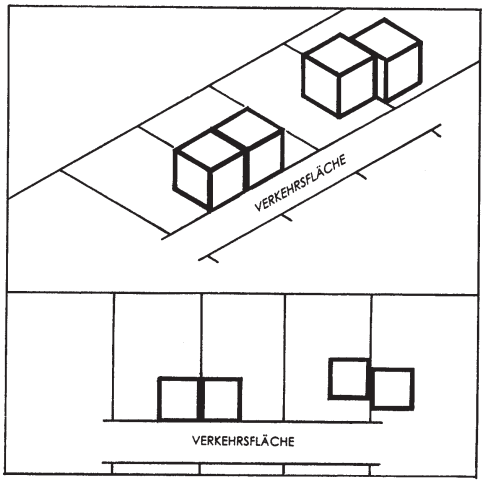
§ 70
Regelung der Bebauung

(1) Die **Bebauungsweise** regelt die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie kann unter anderem auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

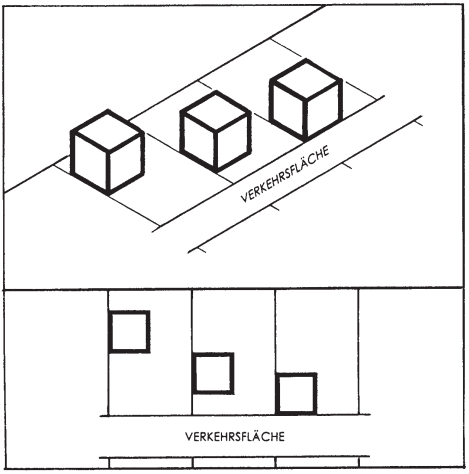
1. **geschlossene Bebauungsweise**
   die Gebäude sind von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze oder bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) zu bauen; Gebäude und Gebäudegruppen mit geschlossener, einheitlicher baulicher Gestaltung (z.B. Einfriedungsmauer) an oder gegen Straßenfluchtlinien gelten ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise; z.B.:



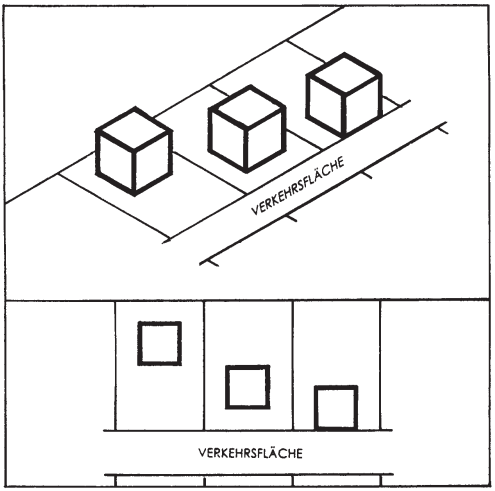
2. **gekuppelte Bebauungsweise**
   die Gebäude auf zwei Bauplätzen sind an *der gemeinsamen seitlichen* Grundstücksgrenze aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.:

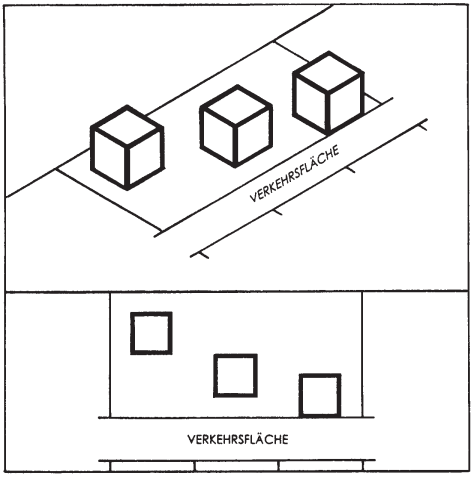


3. **einseitig offene Bebauungsweise**
alle Gebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.:

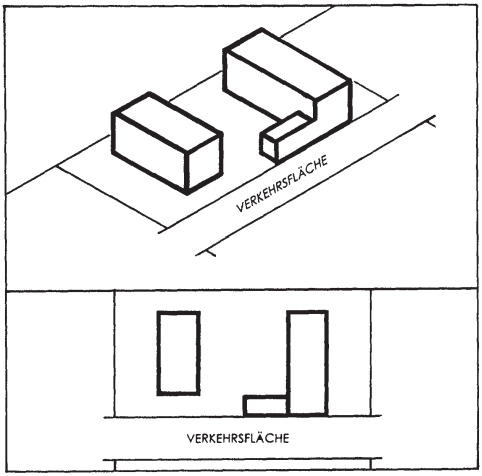


4. **offene Bebauungsweise**
an beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten; z.B.:





5. **freie Anordnung der Gebäude**
an beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten, eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl und Gebäudehöhe *ist* festgelegt, z.B.:



Die **Bebauungsdichte** ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundriß-

fläche nach *§ 4 Z. 10*) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt.
Die **Geschoßflächenzahl** ist das Verhältnis der Grundrißfläche aller Hauptgeschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.
Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte 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.

(2) Die **Bebauungshöhe** ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z. 1 - 4 in **Bauklassen** festgelegte Gebäudehöhe.

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 (**Hochhaus**)	über	25 m.	

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(3) Für Gebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, darf im Bebauungsplan eine **andere Bebauungshöhe und Bebauungsweise** als an der Straßenfront festgelegt werden. Anstelle der

Bauklasse darf für jede Schauseite des Gebäudes eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt werden.

(4) Im **Bauland-Industriegebiet** darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bebauungsweise festgelegt werden, wenn es die Ortsbildgestaltung oder der Brandschutz erfordert.

(5) Im Bebauungsplan darf festgelegt werden, daß bestimmte Baufluchtlinien auch als Abgrenzungen innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf.

(6) Die **vorderen Baufluchtlinien** sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen.
Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muß die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, daß der Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

(7) Ist es zur **Ortsbildgestaltung** erforderlich, darf für Schutzzonen, erhaltungswürdige Altortgebiete und zusammenhängend bebaute Ortsgebiete im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In **Schutzzonen** darf

- der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2, verboten und
- für Bauvorhaben nach § 14 Z. 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z. 17 die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen von einer Bebauung ausgenommen und zu **Freiflächen** erklärt werden.

§ 71
Regelung der Verkehrserschließung

(1) Bei der Regelung der **Verkehrserschließung** ist die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Anrainer und die umweltgerechte Abwicklung des Verkehrs zu berücksichtigen. Die Regelung erfolgt insbesonders durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien und vorderen Baufluchtlinien.

(2) Die **Straßenfluchtlinien** sind für Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze bebaut ist, nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen festzulegen.

Ist die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze

- noch nicht bebaut oder
- lassen die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinien an den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen nicht zu,

dann ist bei der Festlegung der Straßenfluchtlinien darauf zu achten, daß

- die Verkehrsflächen eine verkehrsgerechte Linienführung und eine dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen notwendige Breite aufweisen,
- Dämme oder Hochstraßen sowie fünf- oder mehrstrahlige Kreuzungen nach Möglichkeit vermieden werden und
- der Abstand der Kreuzungen voneinander bei Hauptverkehrsstraßen 250 m und bei Sammel- oder Geschäftsstraßen 60 m nicht unterschreitet.

Werden keine vorderen Baufluchtlinien festgelegt, ist bei der Bestimmung der Straßenfluchtlinien § 70 Abs. 6 2. Satz sinngemäß anzuwenden.

(3) Am Ende von Sackgassen sind, wenn es ihre Länge und Breite erfordert, **Umkehrplätze** mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen.

(4) Die Straßenfluchtlinien sind an den **Straßenkreuzungen** so festzulegen, daß

- o die von den Einmündungswinkeln und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bestimmten Mindestradien eingehalten werden und
- o die erforderlichen Mindestsichtweiten gewährleistet sind.

(5) Die **Entfernung der Straßenfluchtlinien** voneinander hat dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen zu entsprechen und *muß* zwischen Baulandflächen **mindestens**, ausgenommen im Fall des Abs. 2, erster Satz, betragen bei:

1. **Hauptverkehrsstraßen** 14 m
   das sind öffentliche Verkehrsflächen, die sowohl dem Quell- und Zielverkehr als auch dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und 2 Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
2. **Sammel- oder Geschäftsstraßen** 11,50 m
   das sind öffentliche Verkehrsflächen, die neben dem Quell- und Zielverkehr dem Verkehr zwischen Aufschließungs- und Hauptverkehrsstraßen dienen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahr- und einem Parkstreifen sowie den beidseitigen Gehsteigen;
3. **Aufschließungsstraßen** 8,50 m
   das sind öffentliche Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Verkehr dienen, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; sie bestehen in der Regel aus 2 Fahrstreifen und den beidseitigen Gehsteigen;
4. **Wohnsiedlungsstraßen** 6 m
   das sind öffentliche Verkehrsflächen von gegenwärtig und absehbar geringer Verkehrsbedeutung für den gemischten Fahrzeug- und Fußgeherverkehr; sie dienen ausschließlich dem Verkehr, dessen Quellen und Ziele innerhalb dieser Straßen liegen; auf ihnen soll der Verkehr beruhigt werden;

5. **Wohnwegen** 4 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die der Aufschließung von Bauplätzen für Fußgänger sowie den Einsatzfahrzeugen dienen;

6. **Gehwegen** 2 m
das sind öffentliche Verkehrsflächen, die nicht der Aufschließung von Bauplätzen sondern nur dem Fußgängerverkehr dienen.

Die Breite der **Gehsteige** ist nach dem Fußgängeraufkommen zu bemessen und muß mindestens 1,25 m betragen.

(6) Durch einen **Wohnweg** dürfen Bauplätze unter Bedachtnahme auf die Bebauungsweise dann aufgeschlossen werden, wenn

- keine höhere als die Bauklasse II festgelegt ist,
- der Wohnweg mindestens 2,50 m breit befestigt ist,
- die größte Entfernung der Eingänge der Wohngebäude von der nächsten Straße 120 m nicht überschreitet,
- in der Nähe des Beginns des Wohnweges die für die Anrainer notwendigen Abstellanlagen vorgesehen werden und
- die Wohngebäude auf allen durch den Wohnweg erschlossenen Grundstücken zusammen höchstens 25 Wohneinheiten umfassen.

(7) **Steigungen** dürfen bei neugeplanten

- Hauptverkehrsstraßen, sofern die überörtliche Planung nichts anderes vorsieht, höchstens 7 %,
- Sammel- oder Geschäftsstraßen höchstens 10 %,
- übrigen Straßen höchstens 12 %

betragen.
Das Längsprofil der einmündenden Straße hat stetig an das Querprofil der übergeordneten Straße anzuschließen.
Die Länge des für den Ausgleich verschiedener Steigungen erforderlichen Ausrundungsbogens darf 20 m nicht unterschreiten.

(8) **Von den Bestimmungen** der *Abs. 5, 7 und 12* **darf abgewichen werden**, wenn es

- zur Ortsbildgestaltung in Schutzzonen, in *erhaltungswürdigen* Altortgebieten und in zusammenhängend bebauten Ortsgebieten oder
- aufgrund der schwierigen Geländeverhältnisse oder
- zur Errichtung von Straßenkreuzungsbauwerken (z.B. Kreisverkehr)

erforderlich ist oder

- sich um zusätzliche, für die Aufschließung nicht erforderliche, öffentliche Verkehrsflächen handelt.

(9) Wenn Bauwerke als **Verkehrserreger** wirken, sind in zweckentsprechender Entfernung die erforderlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.

(10) Sind **Fußgängerzonen** vorgesehen, dann ist der Zulieferverkehr nach Möglichkeit über rückwärtige Grundstückszufahrten heranzuführen. Die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen ist zu gewährleisten. Gehsteige sind nicht erforderlich.

(11) Bauland an Umfahrungsstraßen, bei denen Ausfahrten aus Verkehrssicherheitsgründen nicht einmünden dürfen, ist durch **Begleitstraßen** aufzuschließen.
Die Straßenfluchtlinien sind nach den Begleitstraßen festzulegen.

*(12) Bei der Festlegung von **Straßenfluchtlinien** ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke durch künftig entstehende Verpflichtungen zur **Grundabtretung** für Verkehrsflächen (§ 12) im **gleichen Ausmaß** belastet werden.*

(13) Zur Verbesserung der Wohnqualität dürfen besonders gestaltete und von den übrigen Verkehrsflächen baulich abgegrenzte **Wohnstraßen** vorgesehen werden. Der Verkehr ist auf diesen eingeschränkt.

(14) Vorstehende Aufschließungsregeln gelten – unbeschadet besonderer straßenrechtlicher Vorschriften

– sinngemäß auch für die Regelung der Errichtung von Bauwerken an öffentlichen Verkehrsflächen im Grünland.

§ 72
Verfahren

(1) Der **Entwurf des Bebauungsplans** ist vor dem Gemeinderatsbeschluß durch 6 Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflegung ist öffentlich kundzumachen. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen. In der Kundmachung ist auf diese Möglichkeit ausdrücklich hinzuweisen. Mit Beginn der Auflage sind eine Ausfertigung des Entwurfs des Bebauungsplans und die Ergebnisse der Grundlagenforschung der Landesregierung vorzulegen.

(2) Die **Eigentümer** der vom Bebauungsplan **betroffenen Grundstücke** sind über die Auflage zu verständigen. Die fehlende Verständigung der Grundstückseigentümer hat keinen Einfluß auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans.
Die Landesregierung hat der Gemeinde binnen 12 Wochen allfällige Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit des Entwurfs mitzuteilen.

(3) Der **Bebauungsplan** ist vom Gemeinderat zu beschließen. Rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen sind hiebei in Erwägung zu ziehen.

(4) Je eine mit der Kundmachungsklausel versehene Ausfertigung des Bebauungsplans ist

- dem Amt der Landesregierung,
- der Bezirkshauptmannschaft und
- dem Vermessungsamt

zu übermitteln.

(5) Der Bebauungsplan ist im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden der **allgemeinen Einsicht** zugänglich zu halten.

(6) Durch die Bestimmungen des Abs. 1, dritter Satz, und des Abs. 5 wird das Verordnungsprüfungsverfahren im Sinne § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, nicht ersetzt.

§ 73
Änderung des Bebauungsplans

(1) Der **Bebauungsplan** ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

*Der **Bebauungsplan** darf **abgeändert oder durch einen neuen ersetzt** werden*

1. *wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder*
2. *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
3. *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
4. *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

***Regulierungspläne**, die nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36/1883, erlassen wurden, dürfen ersatzlos behoben werden.*

(2) Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des § 72 sinngemäß.

(3) **Bauverfahren**, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Auflegung des Entwurfs (§ 72 Abs. 1) bereits anhängig waren, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

§ 74
Bausperre

(1) Wenn die Erlassung oder die Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, dann darf der Gemeinderat zur Sicherung seiner Ziele mit Verordnung eine

Bausperre erlassen. In dieser Verordnung ist der Zweck der Erlassung oder Änderung des Bebauungsplans anzuführen.

(2) Die **Bausperre** darf sich auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf ganze Katastralgemeinden erstrecken.

(3) Die **Bausperre** tritt 2 Jahre nach ihrer Kundmachung **außer Kraft**, wenn sie nicht früher aufgehoben wird. Sie kann vor dem Ablauf dieser Frist einmal für 1 Jahr verlängert werden.

(4) Die Bausperre hat die Wirkung, dass eine Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2) nicht erfolgen und eine Baubewilligung (§ 23) nicht erteilt werden darf, wenn durch sie der Zweck der Bausperre gefährdet würde. **Bauverfahren**, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden hiedurch nicht berührt.

§ 75
Freigabe von Aufschließungszonen

(1) **Aufschließungszonen** sind im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegte Bereiche des Baulandes zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

(2) Der Zeitpunkt der **Freigabe** einer Aufschließungszone ist mit **Verordnung** des Gemeinderates zu bestimmen. Er darf nicht vor Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm hiefür festgelegten Voraussetzungen liegen.
Eine Freigabe von Teilen darf dann erfolgen, wenn

- für diese Teile die festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind,
- für die Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und
- die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert ist.

Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine **Verkehrserschließung** festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des § 71 erfolgen. Ein Verfahren nach § 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, ist hiefür nicht erforderlich.

§ 76
Entschädigung

(1) Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers eines Grundstücks im Bauland, welches keinem Bauverbot unterliegt, für vermögensrechtliche Nachteile eine **angemessene Entschädigung** zu leisten, wenn durch Festlegungen des Bebauungsplans die im Flächenwidmungsplan festgelegte Nutzung ausgeschlossen wird.

(2) **Vermögensrechtliche Nachteile** nach Abs. 1 sind

1. die Aufwendungen, die der Grundeigentümer oder mit seiner Zustimmung ein Dritter im Vertrauen auf die bisher zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks für dessen Baureifmachung getätigt hat,
2. die Minderung jenes Wertes des Grundstücks, der unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit einem der Planungsmaßnahme vorausgegangenen Erwerbsvorgang (Kauf, Tausch, Erbteilung u.dgl.) konkret zugrunde gelegt worden war, soweit dieser den ortsüblichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbsvorgangs nicht überstiegen hat und
3. die entrichtete *Aufschließungs- und Ergänzungsabgabe einschließlich allfälliger Vorauszahlungen auf die Aufschließungsabgabe.*

Die aus Z. 1 bis 3 ermittelten Beträge sind jeweils auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes der Bundesanstalt “Statistik Österreich” zum Zeitpunkt ihrer Leistung (Z. 1 und 3) oder Festlegung (Z. 2) zu valorisieren.

(3) Bei der Ermittlung der vermögensrechtlichen Nachteile nach Abs. 2 sind Aufwendungen für die Baureifmachung und Erwerbsvorgänge, die nach der Kundmachung der beabsichtigten Planungsmaßnahme getätigt wurden, nicht zu berücksichtigen.

(4) Fällt später der Grund für eine bereits geleistete Entschädigung weg, ist diese valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes *der Bundesanstalt "Statistik Österreich"* vom Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger der Gemeinde zurückzuerstatten.

IV. Umgesetzte EG-Richtlinien, Übergangs- und Schlußbestimmungen

§ 76a
Umgesetzte EG-Richtlinien und Informationsverfahren

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

1. Richtlinie 78/170/EWG des Rates vom 13. Februar 1978 betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Neubauten, Amtsblatt Nr. L 52 vom 23. Februar 1978, Seite 32,
2. Richtlinie 82/885/EWG des Rates vom 10. Dezember 1982 zur Änderung der Richtlinie 78/170/EWG betreffend die Leistung von Wärmeerzeugern zur Raumheizung und Warmwasserbereitung in neuen oder bestehenden nichtindustriellen Gebäuden sowie die Isolierung des Verteilungsnetzes für Wärme und Warmwasser in nichtindustriellen Neubauten, Amtsblatt Nr. L 378 vom 31. Dezember 1982, Seite 19,
3. Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte, Amtsblatt Nr. L 40, vom 11. Februar 1989, Seite 12,
4. Richtlinie 90/396/EWG des Rates vom 29. Juni 1990 zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten für Gasverbrauchseinrichtungen, Amtsblatt Nr. L 196, vom 26. Juli 1990, Seite 15,
5. Richtlinie 92/42/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln, Amtsblatt Nr. L 167, vom 22. Juni 1992, Seite 17,

6. Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 zur Änderung der Richtlinien 87/404/EWG (einfache Druckbehälter), 88/378/EWG (Sicherheit von Spielzeug), 89/106/EWG (Bauprodukte), 89/336/EWG (elektromagnetische Verträglichkeit), 89/392/EWG (Maschinen), 89/686/EWG (persönliche Schutzausrüstungen), 90/384/EWG (nichtselbsttätige Waagen), 90/385/EWG (aktive implantierbare medizinische Geräte), 90/396/EWG (Gasverbrauchseinrichtungen), 91/263/EWG (Telekommunikationsendeinrichtungen), 92/42/ EWG (mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickte neue Warmwasserheizkessel) und 93/23/EWG (elektrische Betriebsmittel zur Verwendung innerhalb bestimmter Spannungsgrenzen), Amtsblatt Nr. L 220 vom 30. August 1993, Seite 1,
7. Richtlinie 93/76/EWG des Rates vom 13. September 1993 zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (SAVE), Amtsblatt Nr. L 237 vom 22. September 1993, Seite 28,
8. Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, Seite 65,
9. *Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte, Amtsblatt Nr. L 285 vom 31. Oktober 2009, Seite 10.*

(2) Dieses Gesetz wurde **als technische Vorschrift** nach der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, **der Kommission übermittelt**:

1. Notifizierung 95/302/A vom 19. September 1995,
2. Notifizierung 2007/441/A vom 31. Juli 2007,
3. Notifizierung 2010/0360/A vom 16. Juni 2010.

§ 77
Übergangsbestimmungen

(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren** sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen.
*)
Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen.

(2) Ein nach den §§ 3, 7 und 8 der NÖ Bauordnung, LGBl. 166/1969 oder den §§ 4 bis 7 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, erlassener Bebauungsplan gilt als **Bebauungsplan** nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes.

(3) Ein nach § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36/1883, erlassener **Regulierungsplan** gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner allfälligen Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan nach § 30 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000. Ebenso gilt ein nach § 120 Abs. 3 und 4 der NÖ Bauordnung, LGBl.Nr. 166/1969 oder der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200–0, erlassener **vereinfachter Bebauungsplan** bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans nach den §§ 68 bis 72 dieses Gesetzes weiter.

(4) Für die Änderung des Regulierungsplans und des vereinfachten Bebauungsplans gilt § 73 sinngemäß.

(5) **Verordnungen**, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben und nach § 86 Abs. 6 desselben Gesetzes Tarife für Abstellplatz-

---

*) Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 3. März 1999, G 132/98-9, G 200/98-8, G 219/98-8, G 17/99-3 und G 31/99-3, wurde § 77 Abs. 1 zweiter Satz der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200–0, als verfassungswidrig aufgehoben.

Ausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.

(6) Zeitliche **Zulassungen** von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200–6 bis 8, bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.

(7) **Lagerbestände an Kleinfeuerungen**, die den in § 58 festgelegten Anforderungen nicht entsprechen, dürfen noch bis 17. Dezember 1997 in Verkehr gebracht werden.

(8) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes in der Liste der Landesregierung nach § 6 Abs. 9 des NÖ Luftreinhaltegesetzes, LGBl. 8100–1, angeführten befugten Gewerbetreibenden gelten als **Prüfungsbefugte** im Sinne des § 34 Abs. 4 dieses Gesetzes.

(9) Die nach der bisherigen Rechtslage bewilligten **Nebenfenster** und Lüftungsöffnungen **in äußeren Brandwänden** dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer bestehen bleiben, so lange der Eigentümer des an die Brandwand angrenzenden Grundstücks zustimmt.

(9a) Die eisenbahnrechtliche Bewilligung von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne diese Gesetzes.

(10) **§ 16a** gilt auch für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 16a **bereits bestehende Klimaanlagen** mit der Maßgabe, dass die Meldung vom **Eigentümer innerhalb eines Jahres** nach Inkrafttreten des § 16a zu erfolgen hat.

(11) In **Gebäuden gemäß § 30a**, die vor dem Inkrafttreten des § 30a bereits errichtet oder bewilligt worden sind, ist vom **Eigentümer** ein höchstens 10 Jahre alter Energieausweis an der im § 30a festgelegten Stelle und mit dem im § 30a festgelegten Inhalt **spätestens bis zum 31. Dezember 2009** oder bis zur **Fertigstellung** anzubringen.

(12) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel gemäß § 34a Abs. 1**, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34a bereits älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung

*des **Eigentümers spätestens bis zum 31. Dezember 2010** einer einmaligen Überprüfung im Sinne des § 34a zu unterziehen. **Ausgenommen** von dieser Überprüfung sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkessel gemäß § 34a Abs. 1, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34a bereits älter als 15 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise) und für die nach Ablauf dieser 15 Jahre bereits eine gleichwertige Überprüfung und Empfehlungen im Sinne des § 34a nachweislich stattgefunden haben.*

*(13) **Klimaanlagen gemäß § 34b Abs. 2**, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34b bereits älter als 10 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise), sind auf Veranlassung des **Eigentümers bis zum 31. Dezember 2010** einer Überprüfung im Sinne des § 34b zu unterziehen. **Ausgenommen** von dieser Überprüfung sind Klimaanlagen gemäß § 34b Abs. 2, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 34b bereits älter als 10 Jahre sind (Typenschild oder gleichwertige Nachweise) und für die nach Ablauf dieser 10 Jahre bereits eine gleichwertige Überprüfung und Empfehlungen im Sinne des § 34b nachweislich stattgefunden haben. Nach dieser Überprüfung der Klimaanlage ist diese auf Veranlassung des **Eigentümers periodisch mindestens alle 10 Jahre** einer Überprüfung im Sinne des § 34b zu unterziehen.*

§ 78
Schlußbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Jänner 1997 in Kraft.

(2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200–14, außer Kraft.