Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Bauordnung 2014, Fassung vom 09.10.2023

Langtitel

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)
StF: LGBl. Nr. 1/2015
[CELEX-Nr.: 31992L0042, 31993L0068, 32009L0028, 32009L0125, 32009L0142, 32010L0031, 32012L0027]

Änderung

LGBl. Nr. 6/2015
LGBl. Nr. 89/2015
LGBl. Nr. 37/2016
LGBl. Nr. 106/2016
[CELEX-Nr. 32014L0061]
LGBl. Nr. 50/2017 (idF LGBl. Nr. 52/2017) (VFB)
[CELEX-Nr. 32014L0094]
LGBl. Nr. 12/2018
LGBl. Nr. 53/2018
[CELEX-Nr. 32015L2193]
LGBl. Nr. 32/2021
[CELEX-Nr. 32018L0844]
LGBl. Nr. 20/2022
LGBl. Nr. 31/2023
[CElex-Nr. 32020L2184]

Präambel/Promulgationsklausel

Der Landtag von Niederösterreich hat am 22. Juni 2023 beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht
A) Allgemeines

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

B) Bauplatzgestaltung

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

Inhaltsverzeichnis

C) Bauvorhaben

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

D) Bewilligungsverfahren

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

E) Bauausführung

§ 24 Ausführungsfristen
§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer
§ 26 Baubeginn
§ 27 Behördliche Überprüfungen
§ 28 Behebung von Baumängeln
§ 29 Baueinstellung
§ 30 Fertigstellung
§ 30a Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen
§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

F) Überprüfung des Bauzustandes

§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheitung, Wärmepumpen und Klimaanlagen
§ 32a Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen
§ 33 Kontrollsystem
§ 33a Energieausweis- und Anlagendatenbank
§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen
§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag
§ 36 Sofortmaßnahmen

G) Strafbestimmungen

§ 37 Verwaltungsübertretungen

H) Abgaben

§ 38 Aufschließungsabgabe
§ 39 Ergänzungsabgabe
§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe
§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe

Inhaltsverzeichnis

II. Bautechnik
A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43 Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke
§ 43a Elektronische Kommunikation
§ 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises
§ 44a Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung
§ 45 Wasserver- und -entsorgung
§ 45a Maßnahmen bezüglich Hausinstallationen für die Verwendung von Wasser für den menschlichen Gebrauch
§ 46 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken
§ 47 Wohnungen und Wohngebäude
§ 48 Immissionsschutz

B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück
§ 50 Bauwich
§ 51 Bauwerke im Bauwich
§ 52 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche
§ 53 Ermittlung der Höhen von Bauwerken
§ 53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl
§ 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan
§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen
§ 56 Schutz des Ortsbildes

C) Heizung

§ 57 (entfällt)
§ 58 Planungsgrundsätze
§ 59 Inverkehrbringen, Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungen
§ 60 Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes, einer Zentralheizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung sowie einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage
§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten
§ 62 Verwendung von Brennstoffen

D) Anlagen und Geländeänderung

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

III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

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

Text

I. Baurecht

A) Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

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

(2) Durch dieses Gesetz werden

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

nicht berührt.

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

1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620);
3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z. B. Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, soweit es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 54/2014, bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt;
4. elektrische Leitungsanlagen, ausgenommen Gebäude, (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl. 7810), Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800), soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sowie Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;
6. Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 8/2021, wobei die bautechnischen Bestimmungen in diesen Verfahren anzuwenden sind;
7. bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben.

§ 2

Zuständigkeit

(1) **Baubehörde** erster Instanz ist

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

Baubehörde zweiter Instanz ist

- der Gemeindevorstand (Stadtrat)
- der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut)

(**örtliche Baupolizei**)

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

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

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

§ 3

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

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

§ 3a

Mitwirkung der Bundespolizei

Die Organe der Bundespolizei haben der Baubehörde über ihr Ersuchen zur Feststellung einer Duldungsverpflichtung (§ 7 Abs. 6), zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse (§ 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 und 9, § 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 4) und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen (§ 35 Abs. 1 und § 36 Abs. 1 und 2) im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.

§ 4

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. **Abstellanlage für Kraftfahrzeuge**: für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z. B. Garage), bauliche Anlage (z. B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten;

   Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist;

   Abstellanlage für Fahrräder: für das Abstellen von Fahrrädern bestimmter Raum, bauliche Anlage oder Fläche;
2. **Aufenthaltsraum**: ein Raum, der zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafraum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum); nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten;
3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Lichteintrittsflächen von Hauptfenstern, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30°, ausgehend vom Bezugsniveau (Z 11a), gegeben ist;

3a. **Barrierefreiheit:** barrierefrei sind Bauwerke, wenn sie für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe, zugänglich und nutzbar sind;

4. **Baufluchtlinien**: Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;
5. **Bauklasse**: Festlegung des Rahmens für die Höhe der Hauptgebäude (§ 31 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung);
6. **bauliche Anlagen**: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;
7. **Bauwerk**: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;
8. **Bauwich**: der vorgeschriebene Mindestabstand eines Hauptgebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich);
9. **bebaute Fläche:** als solche gilt die senkrechte Projektion aller Teile von Gebäuden, die
   - zumindest zwei Wände und ein Dach haben (raumbildend sind) und
   - mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegen,

   auf eine waagrechte Ebene;
10. **Bebauungsdichte**: das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;
11. **Bebauungsweise**: Festlegung der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück (§ 31 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung);

11a. **Bezugsniveau:** jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

   Als Bezugsniveau gilt:

   – die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes,

   sofern die Höhenlage des Geländes nicht

   – in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
   – außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

Auf den Grundflächen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z. B. Grundflächen, die mit Gebäuden bebaut sind, um deren Bewilligung vor dem 13. Juli 2017 angesucht wurde), gilt ein homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau.

Eine gemäß der vor dem 13. Juli 2017 geltenden Rechtslage bewilligte veränderte Höhenlage des Geländes, die die Beurteilungsgrundlage für die Baubewilligung eines Gebäudes bildet, gilt als Bezugsniveau, wenn sie bis zum 31. Dezember 2019 tatsächlich hergestellt wird;

12. **Blockheizkraftwerk**: eine stationäre Verbrennungskraftmaschine zur Bereitstellung von elektrischem Strom mit Wärmenutzung für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung;

12a. **Elektronische Kommunikation**:

– **Hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen**: gebäudeinterne physische Infrastrukturen, die ausreichend dimensioniert sind, um Komponenten von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation oder die Versorgung mit solchen Netzen bis zu jedem Netzabschlusspunkt zu ermöglichen;

– **Hochgeschwindigkeitsnetz für die elektronische Kommunikation**: ein elektronisches Kommunikationsnetz, das die Möglichkeit bietet, Breitbandzugangsdienste bereit zu stellen;

– **Netzabschlusspunkt**: der physische Punkt, an dem einem Teilnehmer der Zugang zu einem öffentlichen Kommunikationsnetz bereitgestellt wird;

– **Physische Infrastrukturen**: Komponenten eines Netzes, die andere Netzkomponenten aufnehmen sollen, selbst jedoch nicht zu aktiven Netzkomponenten werden, beispielsweise Fernleitungen, Masten, Leitungsrohre, Kontrollkammern, Einstiegschächte, Verteilerkästen, Gebäude und Gebäudeeingänge, Antennenanlagen, Türme und Pfähle; Kabel einschließlich unbeschalteter Glasfaserkabel, sowie Komponenten von Netzen, die die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch im Sinn des Artikels 2 Nummer 1 der Richtlinie 98/83/EG des Rates genutzt werden, sind keine physischen Infrastrukturen im Sinne der Richtlinie 2014/61/EU;

– **Umfangreiche Renovierungen**: sind Tief- oder Hochbauarbeiten am Standort des Endnutzers, die strukturelle Veränderungen an den gesamten gebäudeinternen physischen Infrastrukturen oder einem wesentlichen Teil davon umfassen und eine Baugenehmigung erfordern;

– **Zugangspunkt**: ein physischer Punkt innerhalb oder außerhalb des Gebäudes, der für Unternehmen, die öffentliche Kommunikationsnetze bereitstellen oder für deren Bereitstellung zugelassen sind, zugänglich ist und den Anschluss an die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen ermöglicht;

13. **Energieausweis:** ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Gebäudeteiles in Umsetzung europarechtlicher Vorschriften;

14. **Feuerungsanlagen**: technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind

- zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und
- die Verbrennungsgase über eine Abgasführung (Abgasanlage einschließlich erforderlicher Verbindungsstücke und deren Anschlüsse) gefahrlos ins Freie abzuleiten;

Heizkessel: Feuerstätte zur Erhitzung des Wärmeträgers Wasser;

Kleinfeuerungen: Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW;

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

Mittelgroße Feuerungsanlagen: Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW;

Aggregation: eine aus zwei oder mehr neuen mittelgroßen Feuerungsanlagen gebildete Kombination gilt für die Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft als eine einzige mittelgroße Feuerungsanlage, und für die Berechnung der gesamten Brennstoffwärmeleistung der Anlage werden ihre Brennstoffwärmeleistungen addiert, wenn

– die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden oder

– die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Faktoren über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden könnten;

Brennstoffwärmeleistung (Feuerungswärmeleistung)**:** jene einer Feuerungsanlage mittels dem Brennstoff zeitlich zugeführte durchschnittliche, auf den unteren Heizwert bezogene

Wärmemenge, die zum Erreichen der auslegungsmäßig vorgesehenen Anlagenleistung im Dauerbetrieb (Nennlast) erforderlich ist;

Bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen: Feuerungsanlagen, für die vor dem Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 53/2018, eine Genehmigung erteilt wurde, sofern die ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige (§ 30) bereits vorliegt oder bis spätestens 19. Dezember 2018 eingebracht wird;

Öfen: Feuerungsanlagen zur unmittelbaren Beheizung des Aufstellraumes (z. B. Kaminöfen, Kachelöfen, Öl- oder Gasraumheizgeräte);

Wirkungsgrad: das Verhältnis des Nutzenergiewerts zum Aufwandenergiewert, angegeben in Prozenten;

15. **Gebäude:** ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten;

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

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

    Niedrigstenergiegebäude: ein Gebäude, das eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf wird zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt;

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

15a. **Gebäudetechnische Systeme:** die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Elektrizitätserzeugung am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen;

    System für Gebäudeautomatisierung und -steuerung: ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann;

16. **Geschoß**: der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder der lichte Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

    oberirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z. B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen);

    unterirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen;

17. **Geschoßflächenzahl**: das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes;

18. (entfällt durch LGBl. Nr. 50/2017)

19. **Größere Renovierung:** Renovierung eines konditionierten Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewertes, wobei der Wert des Grundstückes, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird;

20. **Grundrissfläche**: die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes;

21. **Hauptfenster:** Fenster, welche die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Lichteintrittsflächen enthalten, wobei die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen mindestens erforderlichen Lichteintrittsflächen über dem Bezugsniveau liegen müssen; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;

    Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude: Hauptfenster der zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähigen Gebäude;

    Hauptfenster zulässiger Gebäude: Hauptfenster der künftig zulässigen und darüber hinaus auch der bestehenden bewilligten Gebäude;

21a. **Heizungsanlage:** eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch welche die Temperatur erhöht wird;

22. **Inverkehrbringen**: das erstmalige Abgeben oder Versenden einer Kleinfeuerung oder eines Bauteils davon zum Zweck des Anschlusses; das Herstellen, Zusammenfügen oder Einführen einer Kleinfeuerung oder eines Bauteils davon für den Eigengebrauch. Als Inverkehrbringen gilt nicht das Überlassen von Kleinfeuerungen oder Bauteilen davon zum Zweck der Prüfung, Lagerung, Verschrottung, Abänderung oder Instandsetzung sowie das Rückliefern von zur Prüfung, Lagerung, Abänderung oder Instandsetzung übernommenen Kleinfeuerungen oder Bauteilen davon an den Auftraggeber;

23. **Klimaanlagen**: Kombination sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und/oder der Luftreinheit geregelt werden kann;

    Nennleistung einer Klimaanlage: die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen;

23a. **Ladepunkt:** Schnittstelle, mit der zur selben Zeit entweder nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen oder nur eine Batterie eines Elektrofahrzeuges ausgetauscht werden kann;

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

25. **Netto-/Brutto-Grundfläche:** entspricht der Netto- bzw. Brutto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);

    Konditionierte Netto-Grundfläche: Netto-Grundfläche, die konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;

25a. **Nutzfläche:** entspricht der Nutzfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);

26. **öffentliche Verkehrsfläche**: eine im Flächenwidmungsplan gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde für den fließenden oder ruhenden Verkehr, deren konkrete Abgrenzung – selbst bei einer digitalen Darstellung des Flächenwidmungsplans – erst durch Straßenfluchtlinien (Z 29) im genauen Verlauf festgelegt wird;

    Landesstraßen gelten als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes;

27. **Regeln der Technik**: technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf dem technischen Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten;

28. **Spielplatz**: Fläche, die durch ihre Gestaltung und Ausstattung Kindern ein sicheres Spielen im Freien ermöglichen soll;

29. **Straßenfluchtlinie**: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan oder in einer Entscheidung nach § 12 Abs. 2 und 2a festgelegt ist;

30. **überbaute Fläche**: die durch die oberirdischen Teile des Bauwerks überdeckte Fläche des Baugrundstücks einschließlich untergeordneter Bauteile (z. B. Vordächer);

31. **Wand**: seitlicher Raumabschluss, der zu **mehr als der Hälfte** aus **flächigen Bauteilen** (z. B. Wandbauteile, Fenster, Türen, Tore, Brüstungen) bzw. aus **flächig wirkenden Bauteilen** (z. B. Gitter, Lamellen, Netze) besteht;

32. **Wärmeerzeuger:** der Teil einer Heizungsanlage, der mithilfe eines oder mehrerer der folgenden Verfahren Nutzwärme erzeugt:
    - Verbrennung von Brennstoffen, beispielsweise in einem Heizkessel;
    - Joule-Effekt in den Heizelementen einer elektrischen Widerstandsheizung;
    - Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft oder aus einer Wasser- oder Erdwärmequelle mithilfe einer Wärmepumpe;

Elektrische Widerstandsheizung: technische Einrichtung zur Erwärmung von Gebäuden mithilfe von Elektrizität;

Wärmepumpe: eine Maschine, ein Gerät oder eine Anlage, die die Wärmeenergie der natürlichen Umgebung (Luft, Wasser oder Boden) auf Gebäude oder industrielle Anlagen überträgt, indem sie den natürlichen Wärmestrom so umkehrt, dass dieser von einem Ort tieferer Temperatur zu einem Ort höherer Temperatur fließt;

- Bei **reversiblen Wärmepumpen** kann auch die Wärme vom Gebäude an die natürliche Umgebung abgegeben werden.
- **Nennleistung einer Wärmepumpe**: die Heiz- oder Kühlleistung der Wärmepumpe in kW, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen;

32a. **Wohnung**: jener für sich abgeschlossene oder abgegrenzte Teil eines Gebäudes, der wenigstens über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht;

33. **Zentralheizungsanlagen**: Anlagen zur Verteilung zentral erzeugter Wärme zum Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, die Wasser zur Wärmeverteilung verwenden und in der Regel aus Wärmeerzeuger, Wärmeverteilungssystem und Wärmeabgabesystem bestehen.

§ 5

Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

(1) **Entscheidungen** aufgrund dieses Gesetzes, ausgenommen nach § 36, sind **schriftlich** zu erlassen.

(2) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, sowie über einen Antrag nach § 7 Abs. 6 **binnen 3 Monaten** zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§ 18 Abs. 1 bis 3 und § 19) der Baubehörde vorliegen.

(3) In Baubewilligungsverfahren (§ 14) und damit in Zusammenhang stehenden Verfahren nach § 7 Abs. 6 hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.

Die Baubehörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid **zuzuerkennen**, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Eine dagegen erhobene Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Dasselbe gilt sinngemäß ab Vorlage der Beschwerde für das Landesverwaltungsgericht.

(4) In **baupolizeilichen Verfahren** nach § 29 (Baueinstellung) haben Rechtsmittel **keine aufschiebende Wirkung**.

(5) In **Nichtigerklärungsverfahren** (§ 23 Abs. 9) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht keine aufschiebende Wirkung.Über Beschwerden gegen **Nichtigerklärungsbescheide** nach § 23 Abs. 9 entscheidet das **Landesverwaltungsgericht** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch **Senate**. Der Vorsitzende kann gleichzeitig Berichterstatter sein.

(6) Die **Vorlage von Urkunden** entfällt, wenn die zu beweisenden Tatsachen und Rechtsverhältnisse durch Einsicht in die der Baubehörde zur Verfügung stehenden Register, insbesondere durch Abfrage des Grundbuchs (§ 6 des Grundbuchsumstellungsgesetzes – GUG, BGBl. Nr. 550/1980), festgestellt werden können.

§ 6

Parteien und Nachbarn

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

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (**Nachbarn**).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

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

sowie

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlagen),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über
   a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

   sowie

   b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung
   - auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder
   - auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn

   beeinträchtigt werden könnte.

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

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde** Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4a) **Keine Parteistellung** haben **Miteigentümer** bei **Zu- und Umbauten** innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020.

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

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

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

§ 7

Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

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

– Baupläne verfassen,

– Bauwerke errichten oder abändern,

– Erhaltungs- oder Abbrucharbeiten oder Sicherungsmaßnahmen durchführen oder

– Baugebrechen feststellen oder beseitigen

können.

Die Eigentümer sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 2 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

Diese Duldungsverpflichtung gilt auch gegenüber Organen der Baubehörde zur Feststellung von Baugebrechen auf einem benachbarten Grundstück, wobei die Verständigung mindestens eine Woche vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu erfolgen hat.

(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 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 des Bauwerks zu dulden.

(4) Jeder Miteigentümer einer **gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand** (z. B. Brandwand) an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand darf hiedurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit einer gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand abgebrochen, muss diese Wand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

(5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (**Beweissicherung**). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.

Ein **nicht behebbarer Schaden** ist dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu **ersetzen**.

(6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 zweiter Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung nach Abs. 5 erster Satz durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer aufzutragen. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.

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

§ 8

Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen

Über eine Kostenersatzleistung oder Entschädigung nach § 7 Abs. 5, § 10 Abs. 9 und § 12 Abs. 5 ist zunächst eine **gütliche Einigung** anzustreben. Wird innerhalb von 6 Monaten keine Einigung erzielt, kann innerhalb von 5 Jahren ab Eintritt des Schadens bzw. ab der Rechtswirksamkeit der zugrundeliegenden Entscheidung die **Festsetzung** einer Kostenersatzleistung oder Entschädigung beim örtlich zuständigen **Landesgericht beantragt** werden.

§ 9

Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen, Vorzugspfandrecht, Mitwirkungspflichten und Information über Entscheidungen

(1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes – ausgenommen jenen nach § 37 – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende **Rechte** oder **Pflichten** auch vom **Rechtsnachfolger** sowie vom **Eigentümer des Grundstücks** oder **Bauwerks**, auf das sich die jeweiligen Entscheidungen beziehen, und dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

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

(3) Für alle Kosten, die dem Rechtsträger der Behörde, in dessen Namen die Behörde in dieser Angelegenheit handelt, für eine im Wege der Ersatzvornahme (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991, BGBl. Nr. 53/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 33/2013) in Vollziehung eines baupolizeilichen Auftrages erbrachte Leistung erwachsen sind, besteht an der Liegenschaft (alle Grundstücke derselben Einlagezahl) für diesen Rechtsträger ein **gesetzliches Vorzugspfandrecht** vor allen privaten Pfandrechten.

(4) Jeder Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seinem Grundstück ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind ihm die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechender Zustände auf seinem Grundstück unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen einen Dritten zu erteilen.

(5) Ist der Bezirksverwaltungsbehörde aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, die Besorgung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei übertragen, so ist eine Ausfertigung der aufgrund dieser Verordnung nach den baurechtlichen Vorschriften erlassenen Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und allenfalls des Landesverwaltungsgerichtes jeweils der Gemeinde zu übersenden. Eine Parteistellung wird allein durch diese Übersendung nicht begründet.

(6) Die Bezirksverwaltungsbehörde und das Landesverwaltungsgericht haben die Gemeinde über den Ausgang abgeschlossener Strafverfahren im Hinblick auf Verwaltungsübertretungen gemäß § 37 zu informieren.

B) Bauplatzgestaltung

§ 10

Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

(1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland bedürfen vor ihrer Durchführung im Grundbuch einer **Bewilligung** der Baubehörde. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) sowie Änderungen im Rahmen von Baulandumlegungen (V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Grundstücksgrenzen in Aufschließungszonen (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) dürfen nur

- zum Zweck der Erfüllung einer entsprechenden Freigabebedingung oder
- im Rahmen einer Vermögensteilung

geändert werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

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

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans bzw. in Bereichen ohne Bebauungsplan mit den abgeleiteten Bebauungsweisen und -höhen (§ 54); es darf – auch im Hinblick auf eine künftige Bebauung – kein Widerspruch zum Zweck einer Bausperre entstehen;
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) neu entstehen; können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;

4. die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3) gewährleistet sein; bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahnengrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

   Die Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Grenzänderungen in Aufschließungszonen auch dann erfüllt, wenn die neugeformten Grundstücke wenigstens an eine Fläche anschließen, die gleichzeitig mit der Freigabe der Aufschließungszone als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird (§ 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung).

(3) Dem Antrag nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. die **Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
2. ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Plan** der Änderung der Grundstücksgrenzen, ausgenommen bei Vereinigungen von Grundstücken, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12);
3. ein **Antrag auf Bauplatzerklärung** für wenigstens ein neugeformtes Grundstück, wenn noch keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1 ist. Dies gilt nicht für Grundstücke in Aufschließungszonen.

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

– die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt oder im Fall des Widerspruchs zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen (Abs. 2 Z 3) erfüllbar sind,
– die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
– die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt oder vorgesehen wird, und
– bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen.

(5) Die Baubehörde erster Instanz hat über einen Antrag nach Abs. 1 **binnen 8 Wochen** nach Einlangen des vollständigen Antrages zu **entscheiden.**

Der Bescheid, mit dem die **Änderung** der Grundstücksgrenzen **bewilligt** wird, hat – soweit dies erforderlich ist – zu enthalten:

– die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum **Bauplatz** (§ 11 Abs. 2),
– die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 festgelegt sind
– die **Grundabtretung** (§ 12),
– die **Grenzverlegung** (Abs. 8 und 9).

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Einhaltung bautechnischer Vorschriften vorschreiben. Ist die Einhaltung bautechnischer Vorschriften nur durch bewilligungspflichtige Abänderungen von Bauwerken (z. B. durch die Herstellung einer Brandwand) zu gewährleisten, darf die Bewilligung der Grenzänderung nur mit der **aufschiebenden Bedingung** der ordnungsgemäßen Herstellung der Abänderung des Bauwerks erteilt werden.

Wird eine Bewilligung wegen eines Widerspruchs zu Abs. 2 bis 4 nicht erteilt, ist ein Antrag auf Bauplatzerklärung gleichzeitig abzuweisen.

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

– das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Entscheidung im Umfang des Abs. 5 entspricht,
– die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung nachgewiesen und
– das Grundbuchsgesuch innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

(7) 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.

(8) Wenn **2 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 bestehen bleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer des abzubrechenden Gebäudes ist verpflichtet, einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Teilungsplan vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

(9) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine Entschädigung zu leisten. Die **Entschädigung** ist aufgrund des Verkehrswertes des Grundstücks zu bemessen.

§ 11

Bauplatz

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

1. hiezu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 18 Abs. 1a Z 1, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder
5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß, oder
6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung **erlischt** die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z 2 bis 6.

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

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche 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 (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) liegt, und wenn
4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre §§ 26 oder 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) nicht widerspricht.

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

Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, 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 3,5 m und
- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine beabsichtigte Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Die Ausübung dieser Rechte darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht eingeschränkt werden.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach Abs. 2 sowie nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Bewilligung einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(4) Wenn ein Grundstück nur **zum Teil als Bauland** gewidmet ist, darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden. Die Ein- und Ausfahrt darf auch durch andere Widmungen erfolgen, wenn dies mit dem jeweiligen Widmungszweck vereinbar ist.

(5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird, gilt Abs. 2 bis 4 sinngemäß.

§ 12

Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche **Grundflächen** des von den Vorhaben nach Z 1 und 2 betroffenen Grundstücks, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Hauptgebäude oder -teil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn im Bauland

1. eine Anzeige

   für die Herstellung von **Einfriedungen** gegen öffentliche Verkehrsflächen (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. b)

   nicht untersagt wird oder
2. eine Bewilligung
   a) für die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) oder
   b) für einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1, Gebäude vorübergehenden Bestandes und Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m^2 und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m, oder
   c) für die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge oder
   d) für die Herstellung einer baulichen Anlage, die als **Einfriedung** innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet ist,

   erteilt wird.

Die Verpflichtung zur Grundabtretung umfasst auch jene Grundstücke und Grundstücksteile, die dem Baugrundstück vorgelagert sind und demselben Grundeigentümer gehören.

Wenn das Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet ist, hat die Grundabtretung – unabhängig von der Abtretungsverpflichtung entlang des Baulandes – entlang der als Grünland oder private Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche nur für jene öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen, von der aus das Baugrundstück erschlossen (Zufahrt, Anschlussleitungen, Kanal, etc.) wird.

(2) Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Grundabtretung **mit Bescheid** aufzutragen. In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach Abs. 1 Z 1 erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

(2a) Die Abtretung an die Gemeinde darf auch durch eine **Vereinbarung** zwischen dem Grundeigentümer oder der Mehrheit nach Anteilen beim Miteigentum und der Gemeinde erfolgen. Die Vereinbarung **hat** jedenfalls **zu enthalten**:

- die genaue Bezeichnung und Beschreibung der abzutretenden Grundfläche hinsichtlich ihrer Lage und ihres Ausmaßes
- den Abtretungszeitpunkt und
- die Bestimmung des Verlaufes der Straßenfluchtlinie und deren Niveau im Falle einer Anzeige nach Abs. 1 Z 1, wenn keine durch einen Bebauungsplan festgelegte Straßenfluchtlinie vorhanden ist.

Die Vereinbarung **darf** weiters **enthalten**:

- ob eine Entschädigung im Sinn des Abs. 5 für die abzutretende Grundfläche gebührt und in welchem Ausmaß,
- die unentgeltliche Nutzung der abgetretenen Grundfläche durch den Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes, solange diese noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird.

Kommt eine Vereinbarung über die verpflichtenden Inhalte spätestens innerhalb von 6 Monaten nicht zustande, gilt Abs. 2.

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

(4) **Keine Entschädigung** für die abzutretende Grundfläche gebührt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu einer Breite von 7 m.

Dies gilt auch, wenn an zwei oder mehreren Seiten eines Grundstücks Grundflächen abzutreten sind.

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

- über das im Abs. 4 angeführte Ausmaß oder,
- wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich

abzutreten ist.

Die Entschädigung ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen.

Der Anspruch darauf entsteht im Fall des Abs. 2 mit der Rechtskraft der Entscheidung, mit dem die Grundabtretung aufgetragen wurde, oder im Fall des Abs. 2a mit dem Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung.

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

(7) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn über einen Antrag auf Festsetzung der Entschädigung nach § 8 noch nicht entschieden wurde.

(8) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden musste, als **öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben** wird, dann ist diese Grundfläche dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes zur unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle einer Grundabtretung gegen Entgelt ist das seinerzeit geleistete Entgelt valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes der Bundesanstalt „Statistik Österreich" zum Zeitpunkt der Leistung zurückzuerstatten.

(9) Die Gemeinde hat die abzutretende Fläche innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Abtretungsverpflichtung in das öffentlichen Gut zu übernehmen, andernfalls die Abtretungsverpflichtung außer Kraft tritt. Diese Frist ist gewahrt, wenn die Gemeinde innerhalb dieser Frist entsprechende Maßnahmen zur Durchsetzung der Abtretungsverpflichtung veranlasst hat. Für vor dem 1. Februar 2015 mit Bescheid aufgetragene Grundabtretungen beginnt diese Frist mit 1. Februar 2015.

§ 12a

Herstellung des Bezugsniveaus

(1) Die Eigentümer von Grundstücken oder Grundstücksteilen, für die der Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 ein **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus festlegt, haben dieses flächendeckend herzustellen, wenn – ausgenommen für Bauwerke im Sinn des § 18 Abs. 1a – eine Baubewilligung

1. für einen Neubau eines Gebäudes (§ 14 Z 1) oder
2. für die Errichtung einer baulichen Anlage (§ 14 Z 2)

erteilt wird.

Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Herstellung des Bezugsniveaus **mit Bescheid** aufzutragen.

(2) Solange angrenzende Grundstücke oder Grundstücksteile noch im ursprünglichen Niveau bestehen, dürfen die jeweiligen Randbereiche des von der Verpflichtung nach Abs. 1 betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteiles abgeböscht werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde herzustellen ist.

(3) Für ein nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 53/2018, verordnetes Bezugsniveau entfällt die Herstellungsverpflichtung im Sinn des Abs. 1.

§ 13

Bauverbot

(1) Auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden **(Bauverbot)**, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. In diesen Fällen besteht jedoch kein Bauverbot, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z 1 lit. c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer anderen öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

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

C) Bauvorhaben

§ 14

Bewilligungspflichtige Vorhaben

Nachstehende Vorhaben bedürfen einer **Baubewilligung**:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung und der Austausch – ausgenommen jener, die nach § 16 Abs. 1 Z 3a meldepflichtig sind – von:

a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW,

b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,

c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,

d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen,

sowie die Abänderung von:

e) Feuerungsanlagen nach lit. c, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten,

f) mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnte;

5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland;
7. die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

§ 15

Anzeigepflichtige Vorhaben

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

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:
   a) die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
      – Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
      – Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
      – der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
      – der Spielplatzbedarf,
      – die Festigkeit und Standsicherheit,
      – der Brandschutz,
      – die Barrierefreiheit,
      – die Belichtung,
      – die Trockenheit,
      – der Schallschutz oder
      – der Wärmeschutz

      betroffen werden könnten;
   b) Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;
   c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
   d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
   e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
   f) die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
   g) die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);
2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:
   a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
   b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² sowie von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;
   c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;

d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;

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

3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):

a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;

b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)

- die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlagen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
- die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;

c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.

(2) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z 1 und 3 bei der Baubehörde eingereicht, sind sie in diesem Baubewilligungsverfahren mitzubehandeln und in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Dadurch wird eine Parteistellung der Nachbarn nicht begründet.

(3) Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung des Vorhabens** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 lit. g oder Z 2 lit. d die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 lit. g oder Z 2 lit. d die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z 1 lit. b) errichtet, ist der Anzeige

– die **Zustimmung des Grundeigentümers**, die Zustimmung der **Mehrheit nach Anteilen** bei Miteigentum oder die **vollstreckbare Verpflichtung** des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und

– zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**

anzuschließen.

(4) Die Baubehörde erster Instanz hat eine Anzeige binnen **6 Wochen** zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens **ausreichenden Unterlagen** vorliegen.

(5) Ist zur Beurteilung des Vorhabens die **Einholung eines Gutachtens** notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger nach dem Vorliegen der vollständigen Unterlagen rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist nach Abs. 4 nachweislich **mitteilen.** In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen. Für die Mitteilung gilt Abs. 6 letzter Satz sinngemäß.

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

– dieses Gesetzes,

– des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,

– des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, oder

– einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,

ist das Vorhaben zu **untersagen**. Die Untersagung wird auch dann rechtswirksam, wenn der erstmalige Zustellversuch des Untersagungsbescheides innerhalb der Frist nach Abs. 4 oder 5 stattgefunden hat.

(7) Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde

– innerhalb der Frist nach Abs. 4 oder Abs. 5 zweiter Satz das Vorhaben **nicht untersagt** oder

– zu einem **früheren Zeitpunkt mitteilt**, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens **vor** Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.

Nach Ablauf dieser Fristen oder der Mitteilung ist eine **Untersagung nicht** mehr **zulässig**.

(8) (entfällt durch LGBl. Nr. 53/2018)

§ 16

Meldepflichtige Vorhaben

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

1. die Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlagen und Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jene Anlagen, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
2. die Errichtung von Klimaanlagen mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW auf Bauwerken (§ 66a Abs. 3);
3. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, sowie der Austausch solcher Heizkessel, wenn dabei der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden;

3a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben, die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist und die Art der Abgasführung beibehalten wird;

3b. die Änderung des Brennstoffs eines Heizkessels;

4. die Aufstellung von Öfen;
5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen;
6. die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge (§ 64);
7. die Herstellung von Hauskanälen.

(2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 (Klimaanlagen, Wärmepumpen) bis 3a, 6 und 7 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** gemäß den technischen Vorgaben anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren, und im Fall des § 58 Abs. 4 und 5 ein Nachweis über die Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur.

Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 2 (Klimaanlagen) ist ein Nachweis über die Errichtung einer entsprechend dimensionierten Photovoltaikanlage (§ 66a Abs. 3) anzuschließen.

(2a) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3 und 3a (Heizkessel) ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

(2b) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3b (Änderung des Brennstoffes) sind eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Umrüstung, ein **Nachweis** über die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte für den neuen Brennstoff sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

(3) Die Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 4 (Öfen) hat der hiezu befugte **Fachmann** an die Baubehörde unter Anschluss des **Befundes** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.

(4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Ladepunkte) ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.

(5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet. Dies ist dem Meldungsleger mitzuteilen.

(6) Die §§ 32 und 58 gelten auch für meldepflichtige Anlagen nach Abs. 1 Z 1 bis 3b.

§ 16a

Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung

(1) Das **Land Niederösterreich** hat die Errichtung von Betreuungseinrichtungen sowie die für diese Zwecke bestimmte Erweiterung und Abänderung bestehender Bauwerke und die Änderung des jeweiligen Verwendungszwecks bestehender Bauwerke, wenn

- sie einem nur vorübergehenden, höchstens auf **fünf Jahre befristeten Bedarf** dienen sollen und

- ein schriftlicher **Vertrag** nach Abs. 2 abgeschlossen wurde,

der Baubehörde spätestens 2 Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens **schriftlich zu melden**.

Die Verlängerung der gemeldeten Frist ist nur dann zulässig, wenn die Gesamtdauer für den Bestand der Betreuungseinrichtung den Zeitraum von 5 Jahren nicht überschreitet. Die Verlängerung der Frist ist der Baubehörde ebenfalls schriftlich zu melden.

(2) **Betreuungseinrichtungen** sind organisierte Unterkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 des NÖ Grundversorgungsgesetzes, LGBl. 9240.

Der **Vertrag** zwischen dem Land Niederösterreich und den zur Mitarbeit herangezogenen Einrichtungen und Personen hat jedenfalls zu enthalten:

- Angaben über den genauen Ort und die Lage der Betreuungseinrichtung,
- die Dauer des Betreuungsvertrages,
- die Belagszahl,
- die Beurteilung des Vorhabens durch einen bautechnischen Amtssachverständigen des Landes über die Erfüllung der Erfordernisse im Sinn des Abs. 4 und

falls erforderlich

- zusätzliche bautechnische Maßnahmen und
- Betriebsvorschriften.

(3) Der Meldung sind anzuschließen:

- der **Vertrag** mit dem Land Niederösterreich einschließlich der **Zustimmung** des Betreibers,
- die **Zustimmung** des Eigentümers des Grundstücks oder des Bauwerks,
- eine zusammenfassende **Beschreibung** des Vorhabens und eine **Lageskizze**, einschließlich der Angabe der **Bedarfsdauer** und der **Belagszahl** sowie
- die **Beurteilung** eines bautechnischen Amtssachverständigen des Landes über die Erfüllung der Erfordernisse im Sinn des Abs. 4 .

(4) Bei Vorhaben nach Abs. 1 gelten die Kriterien im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 sowie die Erfordernisse des Abschnittes II. nicht.

Es müssen jedoch

- die Sicherheit von Personen,
- die Hygiene,
- die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz der baubehördlich bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 4) und
- bei Neu- und Zubauten die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3) der Hauptfenster zulässiger Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 2 Z 3)

gewährleistet sein, wobei technische Anforderungen in geeigneten Fällen auch durch gleichwertige organisatorische Maßnahmen (wie z. B. Betriebsvorschriften) erfüllt werden dürfen.

Bei bestehenden bewilligten Gebäuden mit einem der Unterbringung von Personen dienenden Verwendungszweck (z. B. Wohngebäude, Heime, Beherbergungsstätten udgl.) gelten die Voraussetzungen des zweiten Satzes insofern als erfüllt, als der jeweilige bautechnische Zustand – auch im Hinblick auf die Anzahl der unterzubringenden Personen – von der Bewilligung umfasst bzw. gedeckt ist.

(5) Nach dem Ablauf der nach Abs. 1 gemeldeten Dauer des Bedarfes, nach dem Ablauf der Vertragsdauer oder nach der vorzeitigen Auflösung oder Kündigung des Vertrages hat der Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger die Betreuungseinrichtung aufzulassen und die baulichen Maßnahmen innerhalb von 6 Monaten zu entfernen und im Falle von Änderungen bestehender Bauwerke deren letzten rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen.

(6) Das Land Niederösterreich hat den Ablauf der nach Abs. 1 gemeldeten Dauer des Bedarfes, den Ablauf der Vertragsdauer oder die vorzeitige Auflösung oder Kündigung des Vertrages nach Abs. 3 der Baubehörde zu melden.

(7) Meldungen nach Abs. 1 können bis 30. Juni 2024 eingebracht werden. Die bis zu diesem Zeitpunkt ordnungsgemäß gemeldeten Betreuungseinrichtungen dürfen auf die Dauer ihres gemeldeten Bedarfes bestehen bleiben und betrieben werden. Danach gilt Abs. 5.

§ 17

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs-, **anzeige**- und **meldefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlussleitungen;
2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m², die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m^3, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
   – die Konstruktionsart beibehalten sowie
   – Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;
4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen; Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;
5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c anzeigepflichtig sind;
6. (entfällt durch LGBl. Nr. 32/2021)
7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung sowie die Errichtung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlagen und von Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW, ausgenommen jeweils jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig oder jener Klimaanlagen, die nach § 16 Abs. 1 Z 1 und 2 meldepflichtig sind;

7a. (entfällt durch LGBl. Nr. 32/2021)

8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichs;
9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z. B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
10. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
    – die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
    – die Wahl des Bundespräsidenten oder
    – Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften

    beteiligen, innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens;
11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z. B. Freiluftbühnen u. dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, welche jedoch dem NÖ Veranstaltungsgesetz nicht unterliegen, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z. B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u. dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;
12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;
13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;

14. die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e oder Z 3 lit. b unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;
15. der Austausch von Maschinen oder Geräten, wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten, die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z. B. Röntgengeräten);
16. die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland-Freihalteflächen;
17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
18. Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
19. Treppenschrägaufzüge innerhalb einer Wohnung;
20. die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen im Sinn des § 4 Z 12a wie z. B. Verteilerkästen, Leitungsrohre), ausgenommen Masten;
21. die Errichtung und Aufstellung von Wartehäuschen und Telefonzellen;
22. die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m² außerhalb des Bauwichs, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z. B. lokale Anschüttung oder Abgrabung);
23. die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen (z. B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege), ausgenommen Gebäude.

D) Bewilligungsverfahren

§ 18

Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. **Angaben über das Grundeigentum** und **Nachweis des Nutzungsrechtes**, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht, durch:
   a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
   b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 81/2020, handelt, oder
   c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.
2. **Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes** (§ 11 Abs. 3), sofern erforderlich.
3. **Bautechnische Unterlagen**:
   a) **ein Bauplan** (§ 19 Abs. 1) und **eine Baubeschreibung** (§ 19 Abs. 2) jeweils dreifach, in Fällen des § 23 Abs. 8 letzter Satz vierfach;
   b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine **planliche Darstellung** jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;
   c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**;
   d) zusätzlich, wenn das **Bezugsniveau** (§ 4 Z 11a) herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des Bezugsniveaus;

e) abweichend davon bei einem **Bauvorhaben** nach **§ 14 Z 6** je 3-fach ein Lageplan, Schnitte und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges des Bauvorhabens (Darstellung des Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a und der geplanten Geländeveränderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).

4. **Energieausweis** dreifach, sofern erforderlich.
5. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).
6. Bei der Aufstellung oder Abänderung **mittelgroßer Feuerungsanlagen** (§ 14 Z 4 lit. c und f) insbesondere folgende **Angaben**:
   - über die Brennstoffwärmeleistung,
   - über die Art (Dieselmotor, Gasturbine, Zweistoffmotor, sonstiger Motor, sonstige mittelgroße Feuerungsanlage),
   - über die Art und den jeweiligen Anteil der verwendeten Brennstoffe nach den Brennstoffkategorien nach Anhang II der Richtlinie (EU) 2015/2193 (§ 69 Abs. 1 Z 10) (feste Biomasse und andere feste Brennstoffe, Gasöl und andere flüssige Brennstoffe, Erdgas und andere gasförmige Brennstoffe),
   - über den Wirtschaftszweig der mittelgroßen Feuerungsanlage oder der Betriebseinrichtung, in der sie eingesetzt wird (NACE-Code),
   - über die voraussichtliche Zahl der jährlichen Betriebsstunden und durchschnittliche Betriebslast,
   - wenn von der Befreiungsmöglichkeit gemäß Artikel 6 Abs. 3 oder Artikel 6 Abs. 8 der Richtlinie (EU) 2015/2193 Gebrauch gemacht wird, eine vom Betreiber unterzeichnete Erklärung, der zufolge die mittelgroße Feuerungsanlage nicht mehr als der in jenen Absätzen genannten Stunden (jeweils 500 Stunden) in Betrieb sein wird,
   - den Namen und Geschäftssitz des Betreibers und den Standort der Anlage mit Anschrift.

(1a) Abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 ist dem Antrag auf Baubewilligung für

1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m,
2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m,

2a. die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten (§ 14 Z 3),

3. die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a und b) oder
4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach Z 3 überdies ein **Typenprüfbericht** anzuschließen. § 25 Abs. 1 gilt dafür nicht.

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

(3) Wenn dem Bauantrag eine **Bestätigung** von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl. Nr. 156/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2016, befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den Vorschriften der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung, insbesondere im Hinblick auf die Interessen

– der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
– des Brandschutzes,
– der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
– der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
– des Schallschutzes oder

– der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes

entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Die unabhängige befugte Person muss vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

(4) Bei Bauvorhaben nach § 14 Z 1 hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die Daten gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 und 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013, in elektronischer Form an die Baubehörde übermittelt.

§ 19

Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

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

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind
   a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)
      – Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
      – im Bauland bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes die lagerichtige Darstellung der Grenzen (Abs. 1a) des Baugrundstücks und deren aktuelle Kennzeichnung in der Natur,
      – bei einer Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
      – Grundstücksnummern,
      – Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- und unterirdischen Bauwerken auf diesen,
      – Widmungsart,
      – festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
      – das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeveränderungen durchgeführt werden,
      – bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
      – die im von der Bebauung betroffenen Teil des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,
      – Darstellung der im Grundbuch eingetragenen Fahr- und Leitungsrechte,
   b) bei Neu- und 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, die Fluchtwege und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit Darstellung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus, 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 bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Einfriedung.

Der **Lageplan** ist im Maßstab 1:500 und ein Plan nach Z 2 bis 6 ist im Maßstab 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
– in den Grundrissen und Schnitten

farblich verschieden darzustellen.

(1a) Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland – ausgenommen solche im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – hat die Baubehörde die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund

- des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden:

- einer **Grenzvermessung** oder eines **Planes**, welcher auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, durchgeführt oder verfasst wurde,

oder

- des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (**Grenzfeststellungsverfahren**)

zu entscheiden, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind.Eine Grenzvermessung darf entfallen, wenn die Grenzen nicht strittig sind und das Bauvorhaben in einem Abstand von mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze oder – wenn ein Bauwich einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwich geplant ist.

Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass die aufgrund einer durchgeführten Grenzvermessung oder Grenzfeststellung vorgelegten Vermessungspläne dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt werden.

(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, die bebaute Fläche und sofern maßgeblich die Geschoßflächenzahl;
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;

3a. die Gebäudeklasse und die Sicherheitskategorie;

4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, dass eine Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird (z. B. durch ein Betriebskonzept);
7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);
8. bei Bauvorhaben in den Baulandwidmungsarten Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Verkehrsbeschränktes Industriegebiet die Höchstzahl der Fahrten pro Hektar und Tag;

(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,
- einen Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundstücks,
- eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel,
- eine Angabe über die Höhe des 100-jährlichen Hochwassers,
- eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
- eine brandschutztechnische Beschreibung,
- 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,
- einen Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.

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

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

(6) Für die Darstellung der Angaben nach Abs. 1 Z 1 lit. a hinsichtlich der Nachbargrundstücke darf im erforderlichen Umfang in die betreffenden Bauakte Einsicht genommen werden.

§ 20

Vorprüfung

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

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
2. der Bebauungsplan,
3. der Zweck einer Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. sonst eine Bestimmung
   - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
   - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
   - der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
   - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
   - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder
   - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

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

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (z. B. Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) 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 mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

§ 21

Verfahren mit Parteien und Nachbarn

(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf

den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt.

Für Parteien und Nachbarn in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Gebäude derartige Anschläge in ihren Gebäuden dulden müssen. Die Verständigung ist in diesem Fall gleichzeitig an der Amtstafel oder auf der Homepage der Gemeinde kundzumachen, wodurch die Information dieselben Rechtswirkungen entfaltet wie die persönliche Verständigung.

(2) Eine **Partei**, die glaubhaft macht, dass sie ohne ihr Verschulden daran **gehindert** war, innerhalb der Frist nach Abs. 1 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.

(3) Der Bescheid, mit dem über den Antrag nach § 14 entschieden wird, ist den Parteien und jenen Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.

(4) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. für folgende Vorhaben:
   a) Abänderungen an oder in einem Bauwerk (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
   b) Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,
   c) Vorhaben, die von der Grenze des Baugrundstücks mehr als 10 m entfernt sind, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,
   d) Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a

sowie

2. bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Nachbarn,
   a) deren Parteistellung im Sinn des § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen ist,
   b) deren Grundstücksgrenze vom Bauvorhaben mehr als 10 m entfernt ist, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können.

Gegebenenfalls sind die Eigentümer eines Bauwerks oder Grundstücks (§ 6 Abs. 1 Z 1 und 2), die Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 6 Abs. 1 2. Satz), die Straßenerhalter (§ 6 Abs. 3) und die Gemeinde (§ 6 Abs. 4) vom geplanten Vorhaben in Kenntnis zu setzen.

(5) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde als jene nach § 2 Abs. 1 zuständig, so darf die nachweisliche Information nach Abs. 1 gemeinsam mit der Ladung zu einer allfälligen, nach einem anderen Gesetz vorgesehenen mündlichen Verhandlung erfolgen.

§ 22

(entfällt)

§ 23

Baubewilligung

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

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

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

(2) Die **Baubewilligung** hat zu enthalten

– die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und
– die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im § 20 Abs. 1 Z 7 angeführten Gesetze und Verordnungen entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß.

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder befugten Gewerbeberechtigten zum Nachweis 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. 2 vorliegt oder der notwendige Bauwich (§ 4 Z 8) nicht eingehalten wird und ist weiters die Beseitigung dieser Widersprüche zu diesem Gesetz durch eine Grenzänderung möglich, 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.

Umfasst ein Bauvorhaben mehr als ein Bauwerk (z. B. mehrere Bauwerke oder ein Wohngebäude mit einer landwirtschaftlichen Nutzung) und besteht nur hinsichtlich der Gesamtheit der Bauwerke bzw. Nutzung kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, so hat die Baubehörde festzulegen, in welcher Reihenfolge das Vorhaben ausgeführt bzw. fertiggestellt werden muss.

(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

– noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und

– auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 6 als solcher gilt,

hat die **Erklärung** des betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils **zum Bauplatz** in der Baubewilligung zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hiefür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1, für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes, für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m oder für einen Zubau, der keine raumbildenden Maßnahmen (z. B. Vordächer) umfasst.

Dies gilt weiters nicht für Grundstücke im Rahmen eines dort bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, der bereits vor der Umwidmung des Baugrundstückes von Grünland in Bauland bestanden hat, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird.

(4) (entfällt durch LGBl. Nr. 50/2017)

(5) Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist in der Baubewilligung die Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen auch deren Niveau zu bestimmen.

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

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

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

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

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

- bei der Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten von **Handelseinrichtungen**, ausgenommen Handelsbetriebe gemäß § 18 Abs. 5 und 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, sowie
- bei der Bewilligung von **Hochhäusern** (§ 31 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung).

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

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

- dem **Baubeginn** im Sinn des § 26 Abs. 1,

- der **Erlassung** des nachträglich erteilten letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides der Behörde nach § 2, sofern im Fall einer Beschwerde das Landesverwaltungsgericht darüber noch nicht entschieden hat oder
- dem **Einlangen des Baubewilligungsbescheides** einschließlich der Unterlagen bei der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn dessen Vorlage nach Abs. 8 erforderlich war,

erfolgen.

Die Behörde, die in letzter Instanz entschieden hat (§ 2), hat den Bauherrn und im Fall einer anhängigen Beschwerde auch das Landesverwaltungsgericht von der Einleitung dieses Verfahrens zu verständigen. Mit dieser Verständigung ist gleichzeitig die Ausführung bzw. die Fortsetzung der Ausführung des Vorhabens bis spätestens zum Ablauf der im zweiten Satz enthaltenen Frist zu unterlassen. Das Landesverwaltungsgericht hat ein anhängiges Beschwerdeverfahren zu unterbrechen.

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

E) Bauausführung

§ 24

Ausführungsfristen

(1) Das **Recht** aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) **erlischt**, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
   - binnen **2 Jahren** ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
   - binnen **5 Jahren** ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde,
2. der aus der Baubewilligung Berechtigte darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich wirksam wird, oder
3. das aufgrund der Baubewilligung ausgeführte Vorhaben beseitigt wird.

Eine Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3, eine Straßengrundabtretung nach § 12 Abs. 1, die Festlegung einer Straßenfluchtlinie nach § 23 Abs. 5 oder die Festlegung eines Bezugsniveaus nach § 67 Abs. 3 oder 3a werden dadurch nicht berührt.

(2) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung aufgrund der nicht fristgerechten Fertigstellung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb der nicht verlängerbaren Frist von 4 Jahren nach der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2, mit dem die neuerliche Baubewilligung erteilt wurde, fertig zu stellen, andernfalls diese neuerliche Baubewilligung erlischt.

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

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

- dies vor ihrem Ablauf beantragt wird und
- das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan – und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem – sowie den jeweils damit zusammenhängenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, und den sicherheitstechnischen Vorschriften nicht widerspricht.

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

- der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und
- das Bauvorhaben aufgrund des bisherigen Baufortschritts 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 Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.

(7) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.

(8) Die Zeit eines Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verfassungsgerichtshof oder dem Verwaltungsgerichtshof wird in diese Fristen nicht eingerechnet.

§ 25

Beauftragte Fachleute und Bauführer

(1) Der Bauherr hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen **Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften (z. B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind. Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.

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 und 3, ausgenommen Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a, für Vorhaben nach § 14 Z 6, ausgenommen Abänderungen des Bezugsniveaus ohne dessen faktische Herstellung, sowie für Vorhaben nach Z 7 und 8 sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend darf eine Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigung, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

(3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung der Baubewilligung sowie ihrer mit einem Hinweis auf sie versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.

(4) **Endet** die **Funktion** des **Bauführers vorzeitig**, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen ist zurückzustellen. Die **Ausführung** des Bauvorhabens ist zu **unterbrechen**, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

§ 26

Baubeginn

(1) Der Bauherr hat das Datum des **Beginns** der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher **anzuzeigen**. Diese Anzeige wird unwirksam, wenn mit der tatsächlichen Ausführung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird.

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

§ 27

Behördliche Überprüfungen

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

- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes bzw. des Bezugsniveaus,
- die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
- die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
- 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 Verfasser der Bestätigungen nach § 18 Abs. 3, 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 gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu **verfügen**.

§ 29

Baueinstellung

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

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

(2) Im Fall des Abs. 1 Z 1 hat die Baubehörde ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 die Beseitigung der ohne Baubewilligung oder Anzeige ausgeführten Teile des Bauvorhabens und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

§ 30

Fertigstellung

(1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§ 15) sind in dieser Anzeige darzustellen. Die **Fertigstellung eines Teiles** eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015, und dem Bebauungsplan entspricht.

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

1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) ein Bestandsplan und eine Beschreibung (jeweils zweifach) und ein Hinweis auf den Energieausweis, wenn ein solcher mit der Anzeige vorzulegen war,

2a. Angaben über sonstige, insbesondere meldepflichtige (§ 16) Abweichungen,

3. eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks, insbesondere auch über die Einhaltung der Angaben bzw. im Falle von Abweichungen nach Z 2a über die Einhaltung der Anforderungen aus dem Energieausweis, wenn ein solcher vorzulegen war,
4. die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen,
5. der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a).

(3) Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

(4) Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

(5) Ist ein Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen, wobei Abs. 2 Z 1 bis 3 und 5 und Abs. 3 nicht anzuwenden sind. Nach der Fertigstellung eines Vorhabens nach § 18 Abs. 1a Z 3 (Heizkessel) ist der Anzeige eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

§ 30a

Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen

(1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** festzulegen, welche Anlagendaten und Informationen über mittelgroße Feuerungsanlagen ab dem Zeitpunkt ihrer zulässigen Inbetriebnahme (Anzeige der Fertigstellung) in ein Register aufzunehmen und öffentlich zugänglich zu machen sind.

(2) Die Eigentümer von mittelgroßen Feuerungsanlagen haben sich mit den Daten und Informationen nach Abs. 1 gleichzeitig mit der Anzeige der Fertigstellung (§ 30) der erstmals bewilligten oder der abgeänderten mittelgroßen Feuerungsanlage im Elektronischen Datenmanagement (EDM) des Bundes zu registrieren. Dadurch werden die im Register enthaltenen Informationen – auch über das Internet – öffentlich zugänglich.

Für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen hat die Registrierung bis spätestens 30. Dezember 2018 zu erfolgen.

(3) Eine Registrierung nach Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die mittelgroße Feuerungsanlage bereits aufgrund einer bundesrechtlichen Verpflichtung registriert worden ist.

§ 31

Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine **Hausnummer** zuzuweisen. Liegt ein begründeter Antrag vor, darf dies auch schon vor der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. 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 öffentlichen Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.

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

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

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

(6) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu nummerieren und zu kennzeichnen.

(7) 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.

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

F) Überprüfung des Bauzustandes

§ 32

Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlagen

(1) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 6 kW** sind vom Eigentümer periodisch

1. auf ihre einwandfreie Funktion,
2. auf die von ihnen ausgehenden Emissionen und
3. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades des Heizkessels

überprüfen zu lassen.

(2) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 70 kW** sind zusätzlich zum Prüfungsumfang des Abs. 1 Z 1 bis 3 periodisch

1. auf eine einwandfreie Dimensionierung des Heizkessels im Verhältnis zur Heizlast des Gebäudes,
2. auf ein effizientes Wärmeverteilungs- und Wärmeabgabesystem und
3. auf die Fähigkeit der Anlage, ihre Leistung den Betriebsbedingungen optimal anzupassen,

überprüfen zu lassen.

Die Prüfung der Heizkesseldimensionierung muss nicht erneut durchgeführt werden, wenn seit der letzten Überprüfung, die auch die Heizkesseldimensionierung umfasst hat, an der Heizungsanlage keine Änderungen vorgenommen wurden und in Bezug auf den Wärmebedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind. Im Prüfungsumfang des Wärmeabgabesystems sind auch die mit der Heizungsanlage verbundenen bzw. koordinierten Lüftungsanlagen umfasst.

(3) **Blockheizkraftwerke** sind vom Eigentümer periodisch auf die von ihnen ausgehenden Emissionen überprüfen zu lassen.

(4) **Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen** und **Klimaanlagen** jeweils **mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW** sind vom Eigentümer periodisch

1. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades der Anlage,
2. auf eine einwandfreie Dimensionierung der Anlage im Verhältnis zum Heiz- bzw. Kühlbedarf des Gebäudes und
3. auf die Fähigkeit der Anlage, ihre Leistung den Betriebsbedingungen optimal anzupassen,

überprüfen zu lassen.

Die Prüfung der Anlagendimensionierung muss nicht erneut durchgeführt werden, wenn seit der letzten Überprüfung, die auch die Anlagendimensionierung umfasst hat, an der Anlage keine Änderungen vorgenommen wurden und in Bezug auf den Heiz- bzw. Kühlbedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind. Im Prüfungsumfang sind auch die mit der Klimaanlage verbundenen bzw. koordinierten Lüftungsanlagen umfasst.

(5) Mit der **Überprüfung** nach Abs. 1 bis 4 dürfen nur befugte Fachleute betraut werden.

(6) Die Überprüfung hat gemäß den **Regeln der Technik** zu erfolgen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem **Prüfbericht** festzuhalten, der dem Eigentümer der Anlage auszuhändigen ist. Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz dieser Anlagen sind in diesem Prüfbericht festzuhalten.

(7) (entfällt durch LGBl. Nr. 32/2021)

(8) Wenn es die Baubehörde aufgrund einer Mitteilung oder amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln auch außerhalb von periodischen **Überprüfungen von der Baubehörde** nach Abs. 1 zu überprüfen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(9) Ergibt eine Überprüfung nach Abs. 1 und 3 einen **Mangel**, ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß.

Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn

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

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

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

reichen können.

(10) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** die Perioden, den Umfang, das Verfahren, die Prüfmodalitäten und den Inhalt über das Ergebnis der Überprüfung der Heizkessel, Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und Klimaanlagen sowie die Art und den Umfang der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten sowie der Melde- und Vorlagepflichten hinsichtlich mittelgroßer Feuerungsanlagen zu regeln. Ebenfalls ist darin die einheitliche Ausgestaltung der Prüfberichte festzulegen.

(11) Die Landesregierung hat in den **Sanierungsgebieten** nach § 1 Abs. 1 der NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10), LGBl. 8103/1, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in einer Verordnung nach § 32a Abs. 1 verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch **Verordnung** strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen in den Sanierungsgebieten festzulegen.

§ 32a

Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen

(1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen die Emissionsgrenzwerte für die in die Luft eingebrachten SO_2-, NO_x- und Staubemissionen und den Zeitpunkt ihrer Anpassung an diese Emissionsgrenzwerte sowie allfällige Ausnahmen festzulegen.

(2) Die Eigentümer haben bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen **geeignete Maßnahmen** zu setzen, dass die nach der Brennstoffwärmeleistung jeweils festgelegten Emissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und haben dies der Behörde

- bei mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mehr als 5 MW bis spätestens 30. Dezember 2024 und
- bei allen übrigen mittelgroßen Feuerungsanlagen bis spätestens 30. Dezember 2029 **nachzuweisen**.

§ 33

Kontrollsystem

(1) Die im Laufe eines Jahres gemäß § 15 Abs. 3, § 18 Abs. 1 Z 4 und nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, vorgelegten **Energieausweise** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU (§ 69 Abs. 1 Z 6) zu **überprüfen**.

(2) Die im Laufe eines Jahres gemäß § 32 Abs. 7 vorgelegten **Prüfberichte** für **Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerke, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlagen** sind von der Baubehörde **stichprobenartig** auf die Vollständigkeit der geforderten Angaben zu **überprüfen**.

§ 33a

Energieausweis- und Anlagendatenbank

(1) Die Landesregierung hat **Datenbanken** für die elektronische Erfassung

1. der **Energieausweise** gemäß § 44 (**Energieausweisdatenbank**) und
2. der **Anlagendaten** von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlagen im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer **periodischen Überprüfungen** nach § 32 Abs. 7 und der Anlagen nach Abs. 6 (**Anlagendatenbank)**

einzurichten.

Die Landesregierung übt die Funktion des datenschutzrechtlichen Verantwortlichen im Sinne des Art 4 Z 7 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), Amtsblatt Nr. L 119 vom 4. Mai 2016, Seite 1, aus. Die Personen gemäß Abs. 2 und 4 sowie die Baubehörden verarbeiten die personenbezogenen Daten der Energieausweis- und Anlagendatenbank im gesetzlichen Auftrag eigenverantwortlich und werden insoweit als Verantwortliche gemäß Art. 4 Z 7 Datenschutz-Grundverordnung tätig.

(2) Für **Vorhaben**, für die die Vorlage eines **Energieausweises** vorgesehen ist, sind diese durch den **Ersteller** mit der jeweiligen Vorlage an die Baubehörde in die **Datenbank** einzutragen. Der Eigentümer des Gebäudes hat dafür zu sorgen, dass der Energieausweis in der Datenbank aktuell gehalten wird.

(3) Der Eigentümer hat zu veranlassen, dass der **Ersteller** des **Energieausweises**, welcher nach dem **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012**, BGBl. I Nr. 27/2012, vorzulegen ist, diesen binnen 4 Wochen nach Erstellung in die Datenbank nach Abs. 1 einträgt.

(4) Die **Anlagendaten** gemäß Abs. 8 sind für jeweils **bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtige Vorhaben** mit der **Fertigstellung** der Anlagen in elektronischer Form durch die damit betrauten **befugten Fachleute** binnen 4 Wochen in die **Datenbank einzutragen**.

(5) Für **Anlagen**, die **bereits** vor dem 1. Juli 2022 **bewilligt**, **angezeigt**, **gemeldet** oder noch nicht in der Datenbank nach Abs. 1 Z 2 erfasst wurden, oder deren Daten nicht mehr aktuell sind, sind die **jeweiligen Anlagendaten** gemäß Abs. 8 aufgrund der

a) folgenden **periodischen Überprüfung** nach § 32 oder
b) der **feuerpolizeilichen Beschau** gemäß § 15 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBl. Nr. 85/2015 in der geltenden Fassung, oder
c) der **Überprüfungs- und Kehrverpflichtung** gemäß § 17 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBl. Nr. 85/2015 in der geltenden Fassung,

in elektronischer Form durch die befugten Fachleute binnen 4 Wochen, falls vorhanden mit dem Prüfbericht, in der Datenbank nach Abs. 1 Z 2 zu erfassen.

(6) Bei Errichtung von **Anlagen** im Sinn des § 14 Z 4 und § 16 Abs. 1 Z 1 bis 3a, die aufgrund ihrer **geringeren Nenn- bzw. Nennwärmeleistung** keiner periodischen Überprüfung unterliegen oder nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen, sind die Anlagendaten durch vom Errichter beauftragte **befugte Fachleute** binnen 4 Wochen in die **Datenbank** nach Abs. 1 Z 2 einzupflegen.

(7) Die **Verarbeitung** der Daten der Energieausweise sowie der Anlagendatenblätter und Prüfberichte über die periodischen Überprüfungen der Anlagen nach Abs. 1 ist zulässig durch:

1. die **Landesregierung** sowie die von ihr beauftragten Dritten, soweit dies zur Verfolgung statistischer, energie- und umweltpolitischer Ziele, zur Information über gesetzliche Pflichten, zu Forschungszwecken sowie zu förderrelevanten Abwicklungen notwendig ist;
2. die zuständige **Baubehörde**;
3. die **Ersteller** bezogen auf die Daten der jeweils von ihnen ausgestellten und übermittelten Dokumente sowie auf die Daten des Anlagendatenblattes soweit ihn der Eigentümer der jeweiligen Anlage dazu ermächtigt.

(8) Die Landesregierung, die Baubehörden und die Personen nach Abs. 2 und 4 dürfen **personenbezogene Daten** nur übermitteln, soweit dies zur Erstellung oder Überprüfung von Energieausweisen sowie von Anlagendaten und Prüfberichten über die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlagen erforderlich ist. Andernfalls dürfen die Daten nur in anonymisierter Form verarbeitet und übermittelt werden. Die Landesregierung hat durch **Verordnung** die zu erfassenden Daten im Sinne des Abs. 1, insbesondere Name, Adresse, Anlagengröße, Energieausweisdaten, Prüfberichtsdaten und Baujahr der Anlage, festzulegen.

(9) Die Landesregierung und die Baubehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dieser Bestimmung geeignete **Dritte als Auftragsverarbeiter** heranziehen.

(10) Die Daten der zu diesem Zeitpunkt bereits ausgestellten Energieausweise nach § 33 sowie der bestehenden Anlagen nach § 33a können durch befugte Fachleute oder Gemeinden oder von ihnen beauftragten Dritte in den Datenbanken nach Abs. 1 nacherfasst werden. Eine Verwendung der Daten nach § 20 Feuerwehrgesetz 2015, LGBl. Nr. 85/2015 in der geltenden Fassung, ist zu diesem Zweck zulässig.

§ 34

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Im Falle von bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Änderungen gilt als Erhaltung auch die Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen (z. B. die Einhaltung der Traglast von Decken oder Dachkonstruktionen).

Der Eigentümer des Bauwerks hat **Baugebrechen** zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach **Überprüfung des Bauwerks** ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

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

(3) Im Falle eines begründeten Verdachtes ist der Baubehörde auf deren Verlangen der Nachweis zu erbringen, dass die Änderungen keine Auswirkungen auf die Voraussetzungen der Bewilligung oder der eingebrachten Anzeige haben.

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

§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat den **Abbruch** eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn

1. mehr als die **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Bauwerks** durch Baugebrechen **unbenützbar** geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder
2. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder **Anzeige** (§ 15) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat die **Nutzung** eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die **Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.

(4) Die Baubehörde hat dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten von verpflichtend herzustellenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (§ 63 Abs. 1) deren **zweckwidrige Nutzung** zu **verbieten**, wenn sie dem Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungs- oder anzeigegemäß zugeordnet wurden, dauerhaft entzogen werden oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich eingeschränkt wird. Ausgenommen davon ist die befristete Überlassung von einzelnen Stellplätzen, wenn und solange ein für das Bauwerk bestehender Bedarf nicht vorliegt.

(5) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 4 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 4 gilt sinngemäß.

§ 36

Sofortmaßnahmen

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

(2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über **Auftrag der Baubehörde** gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten von der Gemeinde zu vergüten.

(3) Im Falle der Nichterstattung der Kosten durch den Verpflichteten innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist darf die Gemeinde die nach Abs. 2 vergüteten Kosten beim örtlich zuständigen Landesgericht einklagen.

G) Strafbestimmungen

§ 37

Verwaltungsübertretungen

(1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht wer

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

2. ein anzeigepflichtiges Vorhaben (§ 15) ohne Anzeige, trotz Untersagung oder vor Ablauf der Frist nach § 15 Abs. 4 oder 5 ausführt oder ausführen lässt oder ein anzeigepflichtiges, aber nicht angezeigtes, oder untersagtes Bauwerk benützt oder benützen lässt,
3. eine Auflage einer Bewilligung nicht erfüllt oder eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 32 Abs. 7 nicht vorlegt,
4. der Verpflichtung nach § 18 Abs. 4 nicht nachkommt oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) oder die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die deutlich sichtbare Anbringung der zugewiesenen Hausnummer (§ 31 Abs. 1) oder den Aushang des Energieausweises (§ 44 Abs. 4) unterlässt oder einen nicht befugten Bauführer bekannt gibt (§ 25) oder als nicht befugter Bauführer auftritt,
5. einen Ofen ohne Eignungsbefund (§ 16 Abs. 1 Z 4 iVm Abs. 3) aufstellt,
6. die Ausführung des Bauvorhabens trotz einer Mitteilung der Einleitung eines Verfahrens zur Nichtigerklärung (§ 23 Abs. 9) beginnt oder fortsetzt,
7. trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt oder ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 34 Abs. 2),
8. ein Bauwerk oder Vorhaben vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 oder 5) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2, 3 oder 5 benützt,
9. die Überprüfungen nach § 32 Abs. 1, 2, 3 oder 4 nicht durchführen lässt,

9a. als Eigentümer einer mittelgroßen Feuerungsanlage
   – die Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen (§ 26 NÖ BTV 2014) nicht einhält oder
   – die ersten oder regelmäßigen Messungen (§ 26 Abs. 4 bis 6 NÖ BTV 2014) nicht durchführen lässt,
   – die laufenden Aufzeichnungen über den Betrieb mittelgroßer Feuerungsanlagen der zuständigen Behörde nicht ohne vermeidbare Verzögerung vorlegt (§ 26b NÖ BTV 2014) oder

   als Eigentümer einer bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlage
   – nicht oder nicht rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der verordneten Emissionsgrenzwerte setzt (§ 32a Abs. 2),

9b. als betraute Fachperson oder Ersteller der Energieausweise nach § 33a die Eintragung in die Datenbank nicht oder nicht korrekt durchführt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Eintragung in die Datenbank erfolgt,
10. einen Auftrag der Baubehörde nach § 32 Abs. 9 oder § 35 Abs. 1, 2 oder 3 nicht befolgt,

10a. als Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes gemäß § 44a Abs. 2 dieses nicht oder nicht rechtzeitig mit einem geeigneten System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausrüstet,

10b. als Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes die Nachrüstverpflichtung mit einem Ladepunkt gemäß § 64 Abs. 8 nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt,

11. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 oder 9, § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 4 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,
12. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder eine Bestätigung nach § 59a Abs. 3 oder 4 zu Unrecht ausstellt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Bescheinigung, der Befund oder die Bestätigung ausgestellt wird,
13. eine Kleinfeuerung entgegen § 59 Abs. 1 in Verkehr bringt oder einen Ofen für feste Brennstoffe entgegen § 59a Abs. 1 in Verkehr bringt oder einem nach § 59a Abs. 2 erlassenen Verbot des Inverkehrbringens zuwiderhandelt,
14. eine brennbare Flüssigkeit entgegen § 61 Abs. 2 lagert oder einen nach § 62 Abs. 1 und 2 verbotenen Brennstoff verwendet,
15. als Eigentümer oder Verfügungsberechtigter von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge deren Nutzung für den Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungsgemäß zugeordnet wurden, dauerhaft entzieht oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich einschränkt.

(2) Übertretungen nach

1. Abs. 1 Z 1, 6, 7, 12, 13 und 15 sind mit einer **Geldstrafe** von € 1.000,– bis zu € 10.000,–, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,
2. Abs. 1 Z 2, 3, 5, 9, 9a, 10, 10a, 10b und 14 mit einer Geldstrafe bis zu € 5.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,
3. Abs. 1 Z 4, 8, 9b und 11 mit einer Geldstrafe bis zu € 1.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen,

zu bestrafen.

H) Abgaben

§ 38

Aufschließungsabgabe

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

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum **Bauplatz** (§ 11) **erklärt** oder
2. eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z 2, 3 und 5 erteilt wird.

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

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

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

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

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

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke

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

als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

(3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden.

Sie wird aus dem Produkt von **Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK)** und **Einheitssatz (ES)** errechnet:

A = BL x BKK x 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 BL = √BF

(5) Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt:

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

bei einer **Geschoßflächenzahl**

- bis zu 0,8	1,5
- bis zu 1,1	1,75
- bis zu 1,5	2,0
- bis zu 2,0	2,5 und
- über 2,0	3,5

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht. Im Falle einer gleichzeitig festgelegten Geschoßflächenzahl ist jedoch diese für den Bauklassenkoeffizienten maßgeblich.

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

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

- einer 3 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“ zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Abs. 1 erfüllt wird, zu valorisieren.

(7a) Entrichtete Standortabgaben (§ 20 Abs. 9 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen. Abs. 7 letzter Satz gilt sinngemäß.

(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 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) ist dem Eigentümer mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 bzw. mit Erlassung des Umlegungsbescheides nach § 44 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn 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 für den Baubestand erst durch die Vereinigung mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken oder Teilen davon die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans sowie im Hinblick auf den Brandschutz bei (Außen-)Wänden gegenüber einer Grundstücksgrenze nach einer Verordnung der Landesregierung erfüllt würden.

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 Bewilligung der Grenzänderung (§ 10) geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt;

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

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

EA/m (Ergänzungsabgabe pro Meter) $= EA : (BL_1 + BL_2 + BL_3)$

EA für Bauplatz 1 $= EA/m \times BL_1$

EA für Bauplatz 2 $= EA/m \times BL_2$

EA für Bauplatz 3 $= EA/m \times BL_3$

Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine **Vorauszahlung** nach § 38 Abs. 2 vorgeschrieben wurde, sind die **entrichteten Teilbeträge** 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. 5**, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben.

(3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 und nicht raumbildende Maßnahmen (z. B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und

- bei einer Grundteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung, LGBl. Nr. 166/1969, und NÖ Bauordnung 1976 bzw. NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder
- anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

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

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der Bauordnung für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine

Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass ebenfalls vorzuschreiben, wenn anlässlich einer früheren Vereinigung von

- bebauten Bauplätzen gemäß § 11 Abs. 1 Z 4 mit umliegenden Grundstücken aufgrund des § 39 Abs. 1 zweiter Satz von einer Ergänzungsabgabe abzusehen war oder
- Bauplätzen und Baulandgrundstücken bzw. Teilen davon die Berechnung einer Ergänzungsabgabe zu keinem positiven Betrag führte, sofern sich dies nicht aufgrund der Anrechnung früherer Leistungen nach § 38 Abs. 7 ergab.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden 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 (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

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

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

§ 40

Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

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

und

- ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 4 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß möglich und
- hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren Anlass (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,

dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 4 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten. In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1, mit dem die Grundabtretung nach § 12 Abs. 2 aufgetragen wurde, oder nach Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung nach § 12 Abs. 3 die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

(2) Die Abgabe ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen. Die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012.

§ 41

Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen für **Kraftfahrzeuge** nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Bauwerks oder des Grundstücks für die nach § 63 Abs. 7 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten, außer das Vorhaben liegt in einer Zone, für die eine Verordnung nach § 63 Abs. 8 erlassen wurde.

(2) Eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge hat der Eigentümer eines Bauwerks auch dann zu entrichten, wenn er verpflichtet war, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich ist (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).

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

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

(4) Ist die Herstellung von Stellplätzen für **Fahrräder** nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks für die nach § 65 Abs. 4 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

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

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

(6) Die Stellplatz-Ausgleichsabgaben sind ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

§ 42

Spielplatz-Ausgleichsabgabe

(1) Ist die Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes weder auf dem eigenen Bauplatz noch auf einem Grundstück nach § 66 Abs. 3 oder 5 möglich und kommt auch kein Vertrag mit der Gemeinde nach § 66 Abs. 4 zustande, dann hat der Bauwerber aufgrund der mit letztinstanzlichem Bescheid der Behörde nach § 2 Abs. 1 getroffenen Feststellung gemäß § 66 Abs. 6 eine **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

(2) Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt aus der Fläche des nichtöffentlichen Spielplatzes in Quadratmetern, der nach § 66 Abs. 2 zu errichten wäre, und des durch Verordnung des Gemeinderates zu bestimmenden Richtwertes.

(3) Die **Höhe des Richtwertes** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für 1 m² Grund im Wohnbauland festzusetzen, wobei die unterschiedlichen Grundpreise je Ortsteil zu berücksichtigen sind.

(4) Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Spielplätzen bzw. Spiellandschaften verwendet werden.

II. Bautechnik

A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43

Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

(1) Die **Planung** und die **Ausführung von Bauwerken** müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.

Grundanforderungen an Bauwerke sind:

1. **Mechanische Festigkeit und Standsicherheit**

   Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass die während der 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 es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit der Benützer und der Nachbarn gefährdet und sich über seine gesamte Lebensdauer hinweg weder bei Errichtung noch bei Nutzung oder Abbruch insbesondere durch folgende Einflüsse übermäßig stark auf die Umweltqualität oder das Klima auswirkt:

a) Freisetzung giftiger Gase,

b) Emission von gefährlichen Stoffen, flüchtigen organischen Verbindungen, Treibhausgasen oder gefährlichen Partikeln in die Innen- oder Außenluft,

c) Emission gefährlicher Strahlen,

d) Freisetzung gefährlicher Stoffe in Grundwasser, Oberflächengewässer oder Boden,

e) Freisetzung gefährlicher Stoffe in das Trinkwasser oder von Stoffen, die sich auf andere Weise negativ auf das Trinkwasser auswirken,

f) unsachgemäße Emission von Abgasen oder unsachgemäße Beseitigung von Abwasser und festem oder flüssigem Abfall,

g) Feuchtigkeit in Teilen des Bauwerks und auf Oberflächen im Bauwerk.

4. **Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung**

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren oder Gefahren einer Beschädigung ergeben, wie Gefahren durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen und Einbrüche. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

5. **Schallschutz**

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

6. **Energieeinsparung und Wärmeschutz**

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, dass unter Berücksichtigung der Benützer und der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten wird.

7. (entfällt durch LGBl. Nr. 50/2017)

(2) Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen. Diese sind dann erfüllt, wenn die Bestimmungen einer nach Abs. 3 zu erlassenden Verordnung eingehalten werden.

(3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 sowie den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z 13) mit **Verordnung** näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen Union, insbesondere die im § 69 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 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. Hochhäuser, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Abgasanlagen, unterschiedliche Festlegungen zu treffen. In einer solchen **Verordnung** können technische Richtlinien oder Teile davon, die den Regeln der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

§ 43a

Elektronische Kommunikation

(1) Beim Neubau sowie bei einer umfangreichen Renovierung (§ 4 Z 12a) eines Hauptgebäudes ist das Gebäude bis zu den **Netzabschlusspunkten** mit einer hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur (§ 4 Z 12a) auszustatten.

(2) Beim Neubau sowie bei einer umfangreichen Renovierung (§ 4 Z 12a) eines **Wohngebäudes** mit mehr als einer Wohnung ist das Gebäude mit einem **Zugangspunkt** (§ 4 Z 12a) auszustatten.

(3) Von der Verpflichtung nach Abs. 1 und 2 **ausgenommen** sind:

1. Wohngebäude, sofern die Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur (z. B. aufgrund deren Lage) unwirtschaftlich ist oder die Kosten für die Vorsorgemaßnahmen nach Abs. 1 und 2 für die Eigentümer unverhältnismäßig sind,
2. denkmalgeschützte Gebäude,
3. land- und forstwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude,
4. Kleingartenhütten,
5. Gebäude vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten (§ 23 Abs. 7),
6. Sakralbauten,
7. Sport- und Freizeitanlagen,
8. sonstige Gebäude, deren Verwendungszweck die Notwendigkeit der Vorsorge für eine elektronische Kommunikation nicht erwarten lässt.

§ 44

Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

(1) Die **Anforderungen** an die **Energieeinsparung** und den **Wärmeschutz** (§ 43 Abs. 1 Z 6) sind einzuhalten und die **Erstellung eines Energieausweises** ist erforderlich bei

1. Neubauten von konditionierten Gebäuden, wobei folgende Gebäude **ausgenommen** sind:
   a) Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke bestimmt sind;
   b) Gebäude vorübergehenden Bestandes, die auf längstens zwei Jahre bewilligt werden, für die unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes jeweils die Summe der Heizgradtage HGT 12/20 nicht mehr als 680 Kd beträgt;
   c) Gebäude für Betriebsanlagen und land- und forstwirtschaftliche Nutzgebäude, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar im Gebäude entsteht;
   d) frei stehende, an mindestens 2 Seiten auf eigenem Grund zugängliche Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m²;
   e) Gebäude, die während der Heizperiode frostfrei, das heißt mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als +5°C, gehalten werden;
2. der Herstellung konditionierter Gebäudeteile (**Zubauten**, **Abänderungen von Gebäuden**) mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von insgesamt mehr als 50 m², wenn diese eine eigene Nutzungseinheit bilden;
3. bestehenden konditionierten Gebäuden, die einer **größeren Renovierung** (§ 4 Z 19) unterzogen werden;
4. der nachträglichen Konditionierung oder der **Änderung der Konditionierung** von Gebäudeteilen mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von insgesamt mehr als 50 m², wenn diese eine eigene Nutzungseinheit bilden.

(2) Die **Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile** sind einzuhalten, die Erstellung eines Energieausweises ist jedoch nicht erforderlich bei

1. **Neubauten** von konditionierten Gebäuden gemäß Abs. 1 Z 1 lit. a bis d; für Gebäude gemäß Abs. 1 Z 1 lit. b und c jedoch nur dann, wenn es dem Verwendungszweck nicht widerspricht;
2. der Herstellung konditionierter Gebäudeteile (**Zubauten**, **Abänderungen von Gebäuden**), die nicht unter Abs. 1 Z 2 fallen (mit entweder einer Netto-Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² oder wenn diese keine eigene Nutzungseinheit bilden);
3. der **Abänderung von wärmeübertragenden Bauteilen**, die nicht unter Abs. 1 Z 3 (größere Renovierung) fällt (z. B. die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung oder der Fenstertausch bei einzelnen Bauteilen);
4. der nachträglichen Konditionierung oder der Änderung der Konditionierung von Gebäudeteilen, die nicht unter Abs. 1 Z 4 fallen (mit entweder einer Netto-Grundfläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² oder wenn diese keine eigene Nutzungseinheit bilden).

(3) Für **Gebäude** und **Gebäudeteile**, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds (z. B. Schutzzone) oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes **offiziell**, d. h. durch Gesetz, Verordnung oder Bescheid, **geschützt** sind, gelten die Anforderungen des Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 2 Z 2 bis 4 nur, soweit die Einhaltung der Anforderungen keine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde. Das Erfordernis der Erstellung eines Energieausweises bleibt davon unberührt.

(4) In konditionierten Gebäuden, in denen mehr als **250 m²** der konditionierten Netto-Grundfläche **starken Publikumsverkehr aufweisen**, sind vom Eigentümer die ersten beiden Seiten eines höchstens zehn Jahre alten Energieausweises an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle (Bereich des Haupteinganges) anzubringen.

(5) **Neubauten** von konditionierten Gebäuden sind ab dem **1. Jänner 2021** (Antragstellung) als **Niedrigstenergiegebäude** auszuführen. Davon ausgenommen sind Neubauten nach Abs. 1 Z 1 lit. a bis e und solche, für die in besonderen und begründeten Fällen eine Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des betreffenden Gebäudes negativ ausfällt.

(6) **Neubauten** von konditionierten Gebäuden, die von **Behörden** als Eigentümer benutzt werden, sind ab dem **1. Jänner 2019** (Antragstellung) als **Niedrigstenergiegebäude** auszuführen. Davon ausgenommen sind Neubauten nach Abs. 1 Z 1 lit. a bis e und solche, für die in besonderen und begründeten Fällen eine Kosten-Nutzen-Analyse über die wirtschaftliche Lebensdauer des betreffenden Gebäudes negativ ausfällt.

.

§ 44a

Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung

(1) **Neubauten** von **Nichtwohngebäuden** mit einer Nennleistung für

1. eine Heizungsanlage oder eine kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage oder
2. eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage

von jeweils **mehr als 290 kW** sind mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung auszurüsten, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist.

Die Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung müssen in der Lage sein,

a) den Energieverbrauch kontinuierlich zu überwachen, zu protokollieren, zu analysieren und dessen Anpassung zu ermöglichen,
b) Benchmarks in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufzustellen, Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen zu erkennen und den Eigentümer des Gebäudes über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz zu informieren und
c) die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen und gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben zu werden, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern.

(2) Die Eigentümer von **bestehenden Nichtwohngebäuden** mit einer Nennleistung für

1. eine Heizungsanlage oder eine kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage oder
2. eine Klimaanlage oder eine kombinierte Klima- und Lüftungsanlage

von jeweils **mehr als 290 kW** haben bis spätesten **31. Dezember 2024** die Ausrüstung mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung, sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, **nachzuweisen**.

§ 45

Wasserver- und -entsorgung

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

Bei Wohngebäuden, die an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, müssen Wasserentnahmestellen in jeder Wohnung und in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen auch allgemein zugänglich (z. B. im Keller oder Erdgeschoß) eingerichtet werden.

(2) Die auf einem Grundstück anfallenden **Schmutzwässer** sind, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, grundsätzlich **in den öffentlichen Kanal** abzuleiten.

Eine Anschlussmöglichkeit ist dann gegeben, wenn ein Kanalstrang in der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient, verlegt ist oder ein vergleichbarer Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal zur Verfügung steht.

Dies gilt sinngemäß für Grundstücke, die durch ein im Grundbuch sichergestelltes Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche, in der der Kanalstrang verlegt ist, verbunden sind.

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

1. die Bewilligung dieser Kläranlage vor der Kundmachung der Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluss), erfolgte und noch nicht erloschen ist und
2. die Reinigungsleistung dieser Kläranlage
   - den Regeln der Technik entspricht und
   - zumindest gleichwertig ist mit der Reinigungsleistung jener Kläranlage, in der die Schmutzwässer aus der öffentlichen Anlage gereinigt werden,

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

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

Innerhalb von 4 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 der Ausnahmegenehmigung, in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert einen Befund über die aktuelle Reinigungsleistung der Baubehörde vorzulegen. Ist die Reinigungsleistung nicht mehr jener der Kläranlage der öffentlichen Kanalisation gleichwertig, ist die Ausnahmegenehmigung aufzuheben.

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

1. landwirtschaftliche Liegenschaften mit aufrechter Güllewirtschaft (§ 3 Z 13 des NÖ Bodenschutzgesetzes, LGBl. 6160), die die darauf anfallenden Schmutzwässer gemeinsam mit Gülle, Jauche und sonstigen Schmutzwässern aus Stallungen, Düngerstätten, Silos für Nasssilage und anderen Schmutzwässern, die nicht in den öffentlichen Kanalanlagen eingebracht werden dürfen, entsorgen und
2. Liegenschaften, welche die anfallenden Schmutzwässer über einen Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft entsorgen, der im selben räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt.

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

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

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

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

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

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

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

(6) Durch die **Versickerung** oder oberflächliche **Ableitung von Niederschlagswässern** oder sonstigen Versickerungswässern (z. B. aus Wasserbehältern, Schwimmbecken oder Teichen) darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Die Abwässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.

§ 45a

Maßnahmen bezüglich Hausinstallationen für die Verwendung von Wasser für den menschlichen Gebrauch

(1) Ergibt die allgemeine Analyse nach § 13h Abs. 1 des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204, dass spezifische Risiken für die Wasserqualität und die menschliche Gesundheit ermittelt wurden, hat die Baubehörde in Bezug auf prioritäre Örtlichkeiten eine **Überwachung** der Einhaltung der im Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 (§ 69 Abs. 1 Z 12) angeführten Parameter durchzuführen.

Der Überwachung ist ein Programm zugrunde zu legen, das jedenfalls die regelmäßige Entnahme und Analyse einzelner Wasserproben umfasst. Die Probenentnahme muss so erfolgen, dass die Proben für die Qualität des Wassers in Bezug auf die genannten Parameter im Lauf des gesamten Jahres repräsentativ sind. Die Probeentnahmestellen müssen, soweit für die genannten Parameter von Belang, die Anforderungen von Anhang II Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 erfüllen. Die Analyse der genannten Parameter hat entsprechend Art. 13 Abs. 4 in Verbindung mit den Spezifikationen nach Anhang III der Richtlinie (EU) 2020/2184 zu erfolgen.

(2) Erlangt die Baubehörde auf der Grundlage der allgemeinen Analyse nach Abs. 1 davon Kenntnis, dass aufgrund der Hausinstallationen oder der dafür verwendeten Bauprodukte, Materialien und Werkstoffe ein Risiko für die menschliche Gesundheit besteht, oder zeigt die nach Abs. 1 durchgeführte Überwachung, dass die Parameterwerte gemäß Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten werden und dies auf ein **Baugebrechen** zurückzuführen ist, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer ausreichenden Frist geeignete Maßnahmen im Sinn der §§ 34 ff aufzutragen, um das Risiko der Nichteinhaltung der Parameterwerte zu beseitigen oder zu verringern, wobei die Maßnahmen in Bezug auf Legionella auf prioritäre Örtlichkeiten zu beschränken sind. Insbesondere kann auch die Vornahme von Messungen zur Überwachung der Einhaltung der genannten Parameter und deren Vorlage an die Baubehörde vorgeschrieben werden.

Im Hinblick auf Legionella können Maßnahmen angeordnet werden, die die Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche gewährleisten.

(3) Besteht ausgehend von Hausinstallationen, die aus Blei gefertigte Bestandteile enthalten, ein Risiko für die Gesundheit, insbesondere weil der Parameterwert für Blei laut Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten wird, hat die Baubehörde den **Austausch** dieser Bestandteile insoweit vorzuschreiben, als dies technisch und wirtschaftlich machbar ist.

§ 46

Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken

(1) Bei folgenden Bauwerken oder Bauwerksteilen müssen die für **Besucher** oder **Kunden** bestimmten Teile gemäß den bautechnischen Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken (§ 43 Abs. 1 Z 4) geplant und ausgeführt werden:

1. Bauwerke für öffentliche Zwecke (z. B. Behörden und Ämter),
2. Bauwerke für Bildungszwecke (z. B. Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Volksbildungseinrichtungen),
3. Handelsbetriebe mit Konsumgütern des täglichen Bedarfes,
4. Banken,
5. Gesundheits- und Sozialeinrichtungen,
6. Arztpraxen und Apotheken,
7. öffentliche Toiletten,
8. sonstige Bauwerke, die allgemein zugänglich und für mindestens 120 Besucher oder Kunden ausgelegt sind.

Jene Teile der Bauwerke nach Z 1 bis 8, die innerhalb von Betriebseinheiten liegen und nur für **Mitarbeiter**, nicht jedoch für Besucher oder Kunden bestimmt sind, müssen so geplant und ausgeführt werden, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Bedarf durch bauliche Änderungen leicht erfüllt werden können (anpassbar).

(2) Bei **Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit** muss abhängig von der Anzahl der oberirdischen Geschoße und von der Anzahl der Wohnungen der jeweiligen vertikalen Erschließungseinheit die in der Tabelle angeführte Anzahl der Wohnungen gemäß den bautechnischen Bestimmungen über barrierefreie Wohnungen (allgemein zugängliche Bereiche barrierefrei, Wohnungen anpassbar) geplant und ausgeführt werden:

Anzahl der oberirdischen Geschoße je vertikaler Erschließungseinheit	Anzahl der Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit	Anzahl der barrierefreien Wohnungen
≤ 3	3 – 5	1
	6 – 8	2
	9 – 12	3
	> 12	Alle
> 3	> 2	Alle

Die für die barrierefreien Wohnungen erforderlichen Räume und Flächen (Einstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, Abstellräume, Abfallsammelräume oder -stellen; Stellplätze für Kraftfahrzeuge) müssen ebenfalls barrierefrei erreichbar sein.

§ 47

Wohnungen und Wohngebäude

(1) Jede **Wohnung** muss mindestens bestehen aus

1. einem Wohnraum,
2. einer Küche oder Kochnische und
3. einer Toilette, einem Waschbecken und einer Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum

(2) Wohnräume müssen eine Netto-Grundfläche von mindestens 10 m² haben; bei Wohnungen mit nur einem Wohnraum jedoch mindestens 18 m². Bei der Berechnung der Netto-Grundfläche von Wohnräumen werden Raumflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m nicht mitgerechnet.

(3) In **Gebäuden** mit **mehr als 2 Wohnungen** muss jede Wohnung über einen eigenen Wohnungseingang erreichbar sein..

(4) **Gebäude** mit **mehr als 4 Wohnungen** (ausgenommen Reihenhäuser) müssen dem jeweiligen Bedarf entsprechend folgende Räume und Flächen aufweisen:

1. einen Einstellraum für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Rollstühle,
2. jeweils einen eigenen Abstellraum für jede Wohnung (z. B. im Wohnungsverband, Kellerabteil),
3. einen Raum für die Wäschereinigung und -trocknung, sofern nicht in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden, und
4. Abfallsammelräume oder -stellen.

Diese Räume und Flächen sind in einer den Bedarf deckenden Zahl und Größe herzustellen und müssen leicht erreichbar sein

§ 48

Immissionsschutz

Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen, in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen oder ähnlichen Anlagen,
- Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie
- Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen.

Ob Belästigungen örtlich unzumutbar sind, richtet sich 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. Örtlich sind dabei als Emissionsquellen neben dem Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche **Einheit** bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

B) 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 sowie Bauwerke und Bauwerksteile, die an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau und über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.

(2) Eine **Grundstücksgrenze** darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden

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

sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen,

sowie

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

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

Wenn die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Gemeindegrenze darstellt, darf diese im **Bauland** mit den Widmungsarten **Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** sowie **Sondergebiet** – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – durch betriebliche Bauwerke überbaut werden.

(3) **Auf einem Grundstück** müssen **zwei oder mehrere Gebäude** entweder unmittelbar aneinandergebaut oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass eine ausreichende Belichtung der bestehenden und der bereits bewilligten Hauptfenster gewährleistet ist.

(3a) Für die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** dürfen nur jene Bereiche der **Nachbargrundstücke** herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen. Hiezu sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und einem dazugehörigen Bauwich sowie im Bauwich jedenfalls zulässige Bauwerke (§ 51) anzunehmen. Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 sind dabei nicht zu berücksichtigen.

(4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl vor, darf auf **Eckbauplätzen** die Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl auch außerhalb der Baulandwidmungsarten Wohngebiete für nachhaltige Bebauung und Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (§ 16 Abs. 1 Z 8 und 9 NÖ ROG 2014) einen Wert über 1 erreichen.

(5) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte und Bebauungshöhe dürfen **Personenaufzüge** bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.

§ 50

Bauwich

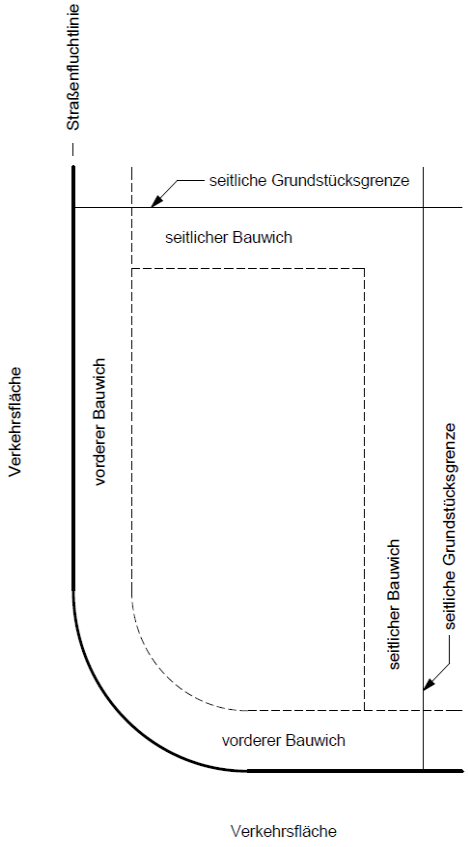
(1) Der **seitliche und hintere** Bauwich müssen, wenn sie nicht in den nachfolgenden Bestimmungen anders geregelt sind, der **halben Gebäudehöhe** (§ 53) der jeweiligen, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefronten der Hauptgebäude entsprechen.

Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche und hintere Bauwich nur für Gebäudefronten mit einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 m je Bauwich der halben Gebäudehöhe entsprechen. Bei allen anderen Gebäudefronten muss der Bauwich der **vollen Gebäudehöhe** entsprechen.

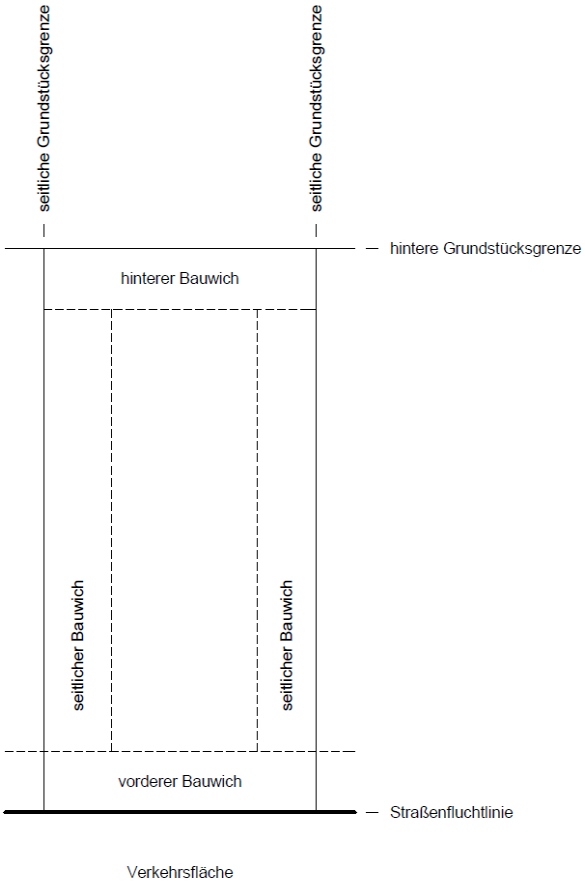
Die seitlichen und hinteren Bauwiche müssen **mindestens 3 m** betragen, außer die Mindestbreite ist in einem Bebauungsplan durch **Baufluchtlinien** anders festgelegt.

Beispiele für Bauwiche bei offener Bebauungsweise:

bei einem Eckbauplatz



bei einem rechteckigen Bauplatz



(2) In **Schutzzonen** oder **erhaltungswürdigen Altortgebieten** ist ein **geringerer Bauwich** als nach Abs. 1 zulässig, wenn dies zur Wahrung des Charakters der Bebauung erforderlich ist.

Im **Bauland** mit den **Widmungsarten Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet** oder **Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** ist ein **geringerer Bauwich** als nach Abs. 1 zulässig, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Werden in jenem Bereich, um den der Bauwich verringert wurde, Gebäudeteile mit Hauptfenstern errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.

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

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

(5) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z 4) oder Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch ein Fahr- und Leitungsrecht (§ 11 Abs. 3) verbunden sind, richtet sich die Beurteilung des Bauwichs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.

§ 51

Bauwerke im Bauwich

(1) Im **vorderen Bauwich** dürfen **Garagen** einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für **Abfallsammelräume** oder **-stellen** mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt **100 m²** errichtet werden, wenn

- das Gefälle zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie mehr als 5 % beträgt oder
- der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Abs. 2 Z 3 gilt sinngemäß.

(2) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwich** dürfen **Nebengebäude und -teile** sowie **oberirdische bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
2. die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m² und
3. die Höhe der Fronten dieser Bauwerke (§ 53) an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt; bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

(3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten werden.

(4) Im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit darf ein Hauptgebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet werden, wenn im Bebauungsplan keine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Nachbargrundstücke im gewidmeten Grünland sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie bebaut sind. Werden in jenen Teilen des Hauptgebäudes, die im Bauwich liegen, Hauptfenster errichtet, dann ist für diese Hauptfenster die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen.

(5) **Bauliche Anlagen**, die nicht den Abs. 2 und 3 unterliegen, sind im Bauwich zulässig, wenn

- deren Höhe, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt oder sie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen

und

- der Bebauungsplan dies nicht verbietet.

Für Vorbauten gilt § 52.

(6) (entfällt durch LGBl. Nr. 53/2018)

§ 52

Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche

(1) Über die **Straßenfluchtlinie** sind – unabhängig von der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche – folgende **Vorbauten** zulässig:

1. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z. B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,
2. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, vorgesetzte Photovoltaikanlagen sowie vorgesetzte Konstruktionen für begrünte Fassaden (z. B. Rankgerüste von begrünten Fassaden), bis 15 cm,
3. Hauptgesimse, Dachvorsprünge und starre Verschattungseinrichtungen bis 1 m,
4. Balkone, Erker, und Schutzdächer bis 1,5 m, wenn ihre Gesamtlänge je Geschoß höchstens ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und ihr Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
5. Werbezeichen bis 1,5 m.

Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,5 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von 2,5 m zulässig.

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

- Türen und Tore von vor dem 1. Februar 2015 bewilligten Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, und
- Balkontüren.

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

(2) Im **vorderen Bauwich** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Freitreppen
   – bis zur halben Breite des Bauwichs

   sofern
   – ihre Gesamtlänge je Geschoß nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und
   – ihr Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
4. Aufzugsanlagen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden in dem für die barrierefreie Ausgestaltung notwendigen Ausmaß, wobei die ausreichende Belichtung auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn gewährleistet bleiben muss bzw. im Falle einer bereits bestehenden Beeinträchtigung nicht weiter verschlechtert werden darf,
5. Windfänge mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 6 m² bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden
   – bis zur halben Breite des Bauwichs, jedoch nicht mehr als 2 m, und
   – bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,
6. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

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

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Schutzdächer, Treppenanlagen und Treppenhäuser sowie Aufzugsanlagen
   - bis zur halben Breite des Bauwichs, jedoch nicht mehr als 2 m, und
   - bis zu einer Gesamtlänge je Geschoß von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,

4. die in Abs. 2 Z 4 und 5 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3 und einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen **Wärmeschutzverkleidungen** insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde, angebracht werden.

§ 53

Ermittlung der Höhen von Bauwerken

(1) Die **Gebäudehöhe** ist die **mittlere Höhe einer Gebäudefront** und errechnet sich aus der Fläche der Gebäudefront (A) dividiert durch deren größte Breite (b) (siehe § 53a Abb. 1 und 2).

$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{A}{b}$$

(2) Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der **äußerste Umfang** des mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teiles des **Gebäudes,** im Grundriss gesehen, in einzelne **Gebäudefronten** zu unterteilen. Nach jedem Knick mit mehr als 45° und nach jedem (nicht raumbildenden) Rücksprung von mehr als 1 m ist eine eigene Gebäudefront zu bilden. Ist der äußerste Umfang des Gebäudes im Grundriss gekrümmt, ist spätestens dann eine neue Gebäudefront zu bilden, wenn die am Umfang angelegten Tangenten einen Winkel von mehr als 45° bilden.

(3) Die Gebäudefront wird

nach unten

– durch das **Bezugsniveau**

und nach oben

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

begrenzt.

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

Beispiele für die obere Begrenzung der Gebäudefront:

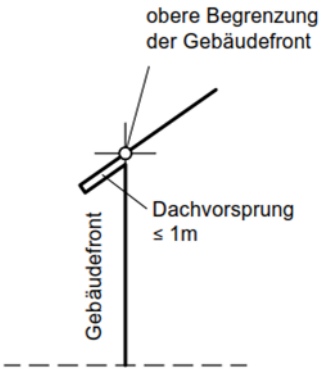


Abb. 1

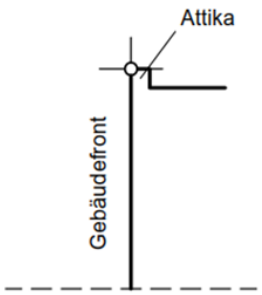


Abb. 2

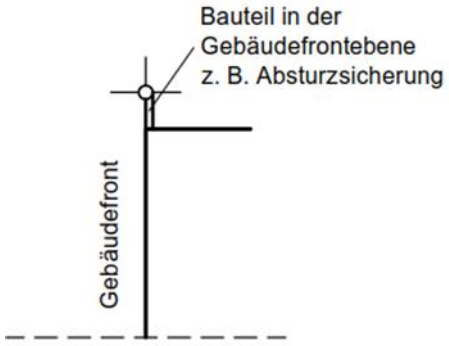


Abb. 3

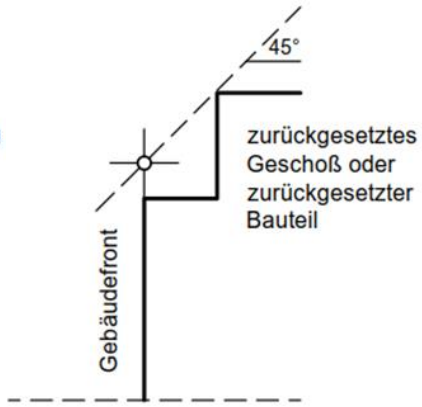


Abb. 4

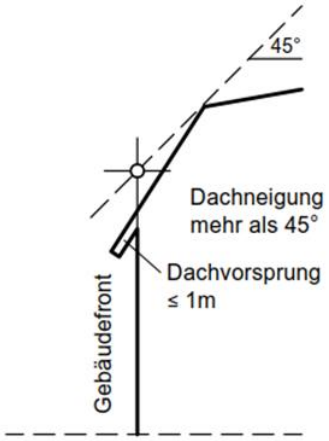


Abb. 5

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

(5) Folgende Teile eines Bauwerkes bleiben bei der Ermittlung der **Gebäudehöhe unberücksichtigt**:

- untergeordnete Bauteile (z. B. Abgasanlagen, Wartungsstege und einfache Sicherungskonstruktionen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen),
- Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche gemäß § 52 und zusätzlich Vorbauten gemäß § 52 Abs. 3 Z 1 bis 4 und Abs. 4 auch dann, wenn sie nicht in die Bauwiche ragen, und
- Einhausungen von Treppenläufen (inkl. Podesten) und Aufzügen (inkl. Triebwerksräumen), welche hinter den zuvor genannten Vorbauten liegen und vertikal aus dem Bauwerk ragen.

(6) Bei der Berechnung der Höhe von **baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

§ 53a

Begrenzung der Höhe von Bauwerken und der Geschoßanzahl

(1) Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** müssen der **Bebauungshöhe h (Bauklasse** oder der **höchstzulässige Gebäudehöhe)** entsprechen. In Teilbereichen sind Überschreitungen der Bebauungshöhe von bis zu 1 m zulässig.

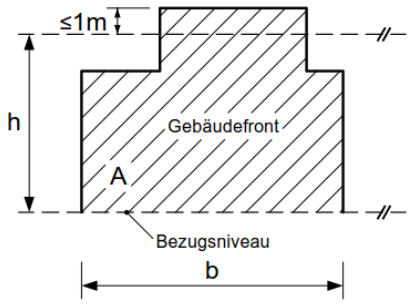


Abb. 1

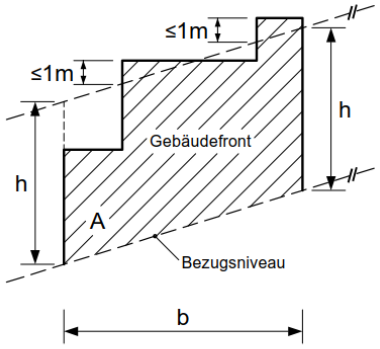


Abb. 2

A …. Fläche der Gebäudefront

b …. größte Breite der Gebäudefront

h …. Bebauungshöhe h (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)

(2) Abweichend von Abs. 1 darf für den Nachweis, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für den oberen Abschluss der Gebäudefront eine **Umhüllende** gebildet werden, über die kein Teil der Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, hinausragen darf.

Die Umhüllende bildet sich aus den **Randpunkten**, deren Höhen der Bebauungshöhe h entsprechen müssen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden **Hochpunkt**, dessen Höhe die Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreiten darf. Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen (α) von nicht weniger als 15° und nicht mehr als 45° aufweisen.

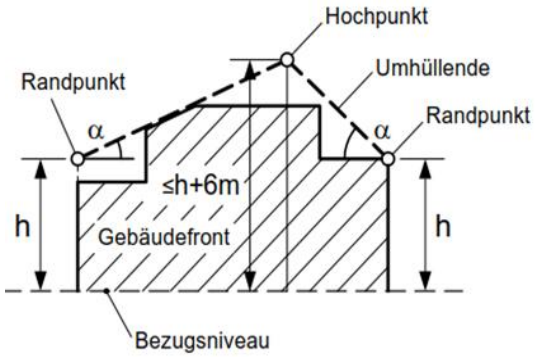


Abb. 3

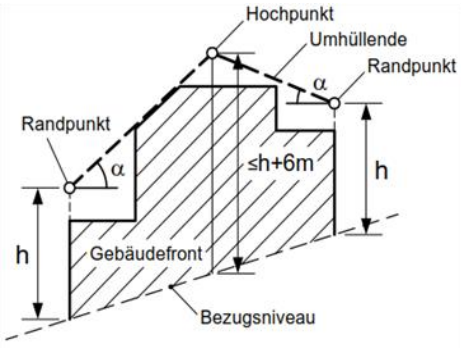


Abb. 4

$$15° \leq \alpha \leq 45°$$

(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen (zurückgesetzte Gebäudefronten), ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle größer als die Bebauungshöhe h sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.

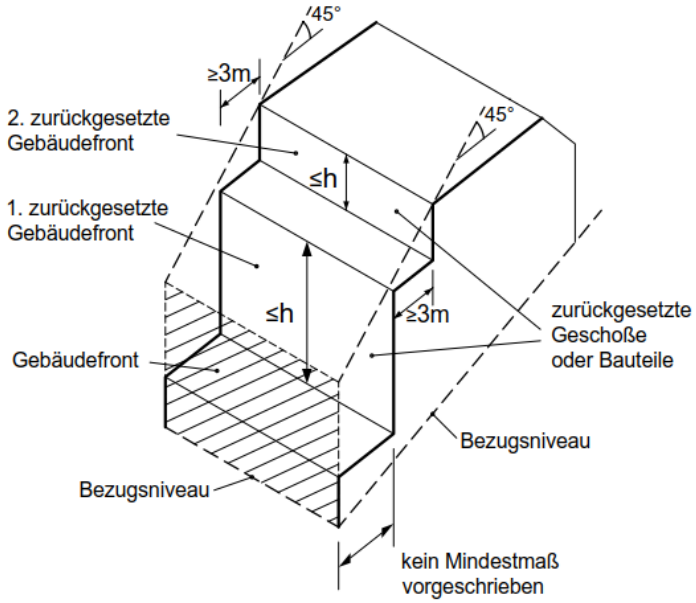


Abb. 5

(4) Kein Punkt eines Gebäudes darf mehr als die **Bebauungshöhe + 6 Meter** über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.

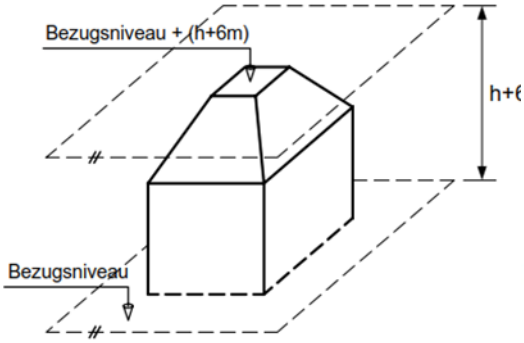


Abb. 6

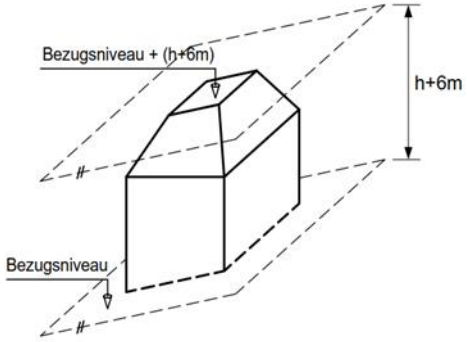


Abb. 7

(5) In den Bauklassen I bis VIII darf die **Anzahl der Geschoße** und **überdachten Terrassen**, betrachtet an jeder Stelle des Bauwerkes, nicht größer sein als die **um 1 erhöhte Zahl** der jeweiligen **Bauklasse** (Abb. 8). Nicht dazugezählt werden

- Geschoße, die an der jeweiligen Stelle nicht mehr als 1 m über das Bezugsniveau ragen (z. B. Keller),
- Geschoße, die an der jeweiligen Stelle ausschließlich nicht ausgebaute Dachräume ohne Nutzung, Triebwerksräume oder Räume für haustechnische Anlagen enthalten, und
- Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.

Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der Geschoße von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

In Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten darf davon zur Erhaltung der vorhandenen Struktur abgewichen werden.

Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Geschoße geschaffen werden.

Beispiel: zulässiges Gebäude in der Bauklasse II

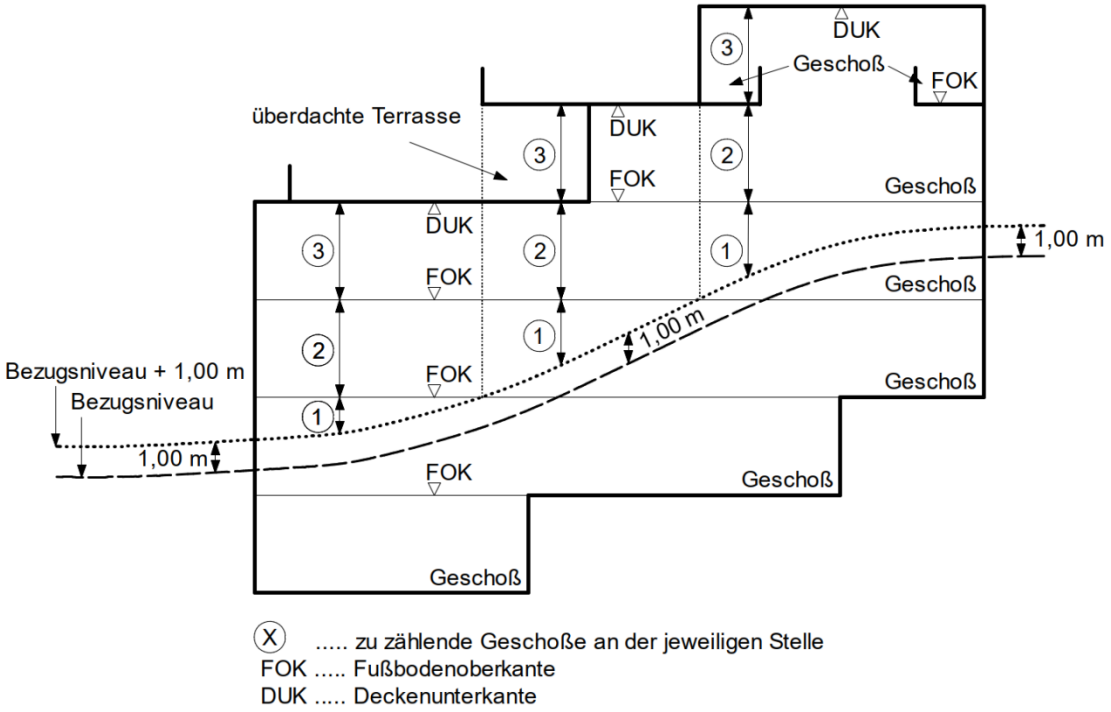


Abb.8

(6) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf die im Bebauungsplan festgelegte **Bebauungshöhe unterschritten** werden. Dabei darf die von den niedrigeren Gebäudefronten umschlossene Fläche **ein Drittel der bebauten Fläche** nicht überschreiten.

(7) Im **Bauland** mit den Widmungsarten **Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet** oder **Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(8) Bei der Errichtung von **Gebäudefronten an oder gegen Straßenfluchtlinien** darf die **ausreichende Belichtung** der bestehenden bewilligten Hauptfenster der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt werden.

Hievon darf abgewichen werden, wenn:

- in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten der Charakter der Bebauung zu wahren ist oder
- die ausreichende Belichtung der Hauptfenster auch bisher nicht gegeben war (z. B. durch bereits bestehende, bewilligte Bauwerke), wobei die Belichtung auf diese Hauptfenster nicht verschlechtert werden darf.

(9) (entfällt durch LGBl. Nr. 53/2018)

(10) Unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe darf die Dachhaut eines vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäudes zur nachträglichen Aufbringung von **Wärmedämmmaßnahmen** (z. B. Aufsparrendämmung) ohne Veränderung der Tragkonstruktion bis insgesamt 30 cm, gemessen normal auf die Dachfläche, angehoben werden.

§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

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

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

Eine **Abweichung** hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude

- nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, sofern dieses Gebäude weiterhin bestehen bleibt, 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.

Dabei ist die Bebauungshöhe (Bauklasse) von den auf den Grundstücken jeweils höchsten Hauptgebäuden abzuleiten. 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, wenn

- auf dem Baugrundstück noch keine andere – weiterhin bestehen bleibende – Bebauungsweise bewilligt oder
- auf einem Nachbargrundstück nicht die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde.

Erhebungen hinsichtlich der Anordnung und Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung sind bei einem neuen oder abgeänderten Hauptgebäude **nicht erforderlich** in den Fällen, in denen

- die offene Bebauungsweise, sofern auf dem Baugrundstück noch keine andere weiterhin bestehen bleibende Bebauungsweise bewilligt wurde,
- die gekuppelte Bebauungsweise, wenn auf einem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde,
- die Bauklassen I oder II oder
- eine auf dem Baugrundstück bereits bewilligte Bebauungsweise oder Bebauungshöhe, sofern das Gebäude, von dem diese Ableitung erfolgt, auch weiterhin bestehen bleibt,

verwirklicht wird.

(2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Bebauungsweisen oder Bebauungshöhen (Bauklassen) in der Umgebung nicht feststellbar, so ist der Neu- oder Zubau oder die Abänderung eines Hauptgebäudes dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten von Bebauungsweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bebauungsweise und die Bauklassen I und II.

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

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

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

(1a) Bauwerke im Grünland müssen von einer **Widmungsgrenze zum Bauland** einen **Mindestabstand**, der der Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 5 m beträgt, einhalten. Ausgenommen davon sind Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 5 und jene Bereiche, bei denen am angrenzenden Baulandgrundstück kein Bauwich einzuhalten ist.

(2) Im **Grünland** darf ein **Bauwerk** unbeschadet § 20 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, **nicht errichtet oder vergrößert** werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

(3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (§ 14 Z 2 und § 15 Abs. 1 Z 1 lit. b) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

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

§ 56

Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Bauwerke dürfen hinsichtlich **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens** und **Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden **prägenden Neigungsverhältnisse** und das örtlich **bestehende Geländerelief** zu erfolgen.

(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.

(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.

C) Heizung

§ 57

(entfällt)

§ 58

Planungsgrundsätze

(1) Zentralheizungsanlagen 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
- Wärmeverteilungssysteme gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.

(1a) Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe ist in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden verboten.

(2) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den Regeln der Technik **unter Beachtung der** im § 69 Abs. 1 angeführten **Richtlinien des Rates der Europäischen Gemeinschaften**, soweit sie sich auf **Kleinfeuerungen** beziehen, **zu regeln**:

1. die Ausstattung von Kleinfeuerungen (technische Dokumentation und Typenschild);
2. die zulässigen Emissionsgrenzwerte;
3. die Prüfbedingungen;
4. die Wirkungsgrade;
5. die Notwendigkeit der Installierung von Geräten zur Feststellung des Wärmeverbrauches;

6. die Ausstattung von Kleinfeuerungen mit Regelungseinrichtungen und
7. die beim Austausch der Kleinfeuerungen zu treffenden Maßnahmen.

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

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

von **Feuerungsanlagen** zu regeln.

(4) **Neubauten** sind mit selbstregulierenden Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur in jedem Raum oder, sofern gerechtfertigt, in einem bestimmten beheizten Bereich eines Gebäudeteils auszustatten, wenn dies technisch oder wirtschaftlich realisierbar ist.

(5) In **bestehenden Gebäuden** sind selbstregulierende Einrichtungen im Sinn des Abs. 4 anlässlich eines **Austausches des Wärmeerzeugers** zu installieren, sofern dies technisch oder wirtschaftlich realisierbar ist.

§ 59

Inverkehrbringen, Aufstellung und Einbau von Kleinfeuerungen

(1) **Kleinfeuerungen** dürfen nur **in Verkehr gebracht**, aufgestellt oder eingebaut werden, wenn für sie eine EG-Konformitätserklärung nach Abs. 2 ausgestellt wurde.

(2) Die EG-Konformitätserklärung muss folgende Angaben enthalten:

1. Name und Anschrift des Herstellers oder seines Bevollmächtigten;
2. eine für die eindeutige Bestimmung des Produkts hinreichend ausführliche Beschreibung;
3. gegebenenfalls die Fundstellen der angewandten harmonisierten Normen;
4. gegebenenfalls die sonstigen technischen Normen und Spezifikationen;
5. gegebenenfalls die Erklärung der Übereinstimmung mit anderen einschlägigen Rechtsvorschriften der Gemeinschaft, die die CE-Kennzeichnung vorsehen;
6. Name und Unterschrift der für den Hersteller oder seinen Bevollmächtigten zeichnungsberechtigten Person.

(3) **Die CE-Kennzeichnung**

- darf nur angebracht werden, wenn die Kleinfeuerung den harmonisierten Normen entspricht – deren Referenznummern im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften veröffentlicht worden sind – und für die die Referenznummern der sie umsetzenden österreichischen Normen veröffentlicht worden sind,
- hat im Schriftbild dem Anhang II der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates, Amtsblatt Nr. L 218, S. 30, zu entsprechen und
- muss auf der Kleinfeuerung 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 der Kleinfeuerung oder dem Gerät angebracht werden, wenn sie die Sichtbarkeit und Lesbarkeit der CE-Kennzeichnung nicht beeinträchtigt.

(4) Werden Kleinfeuerungen im Widerspruch zum Abs. 3 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.

§ 60

Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes, einer Zentralheizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung sowie einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage

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

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

§ 61

Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten,

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

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

für brennbare Flüssigkeiten zu regeln.

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

§ 62

Verwendung von Brennstoffen

(1) Die **Landesregierung** hat mit **Verordnung** die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.

(2) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die **Baubehörde** die Verwendung von Brennstoffen für die jeweilige **Feuerungsanlage** zu untersagen.

D) Anlagen und Geländeänderung

§ 63

Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

(1) Wird ein Bauwerk gemäß Z 1 bis 7 errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen und für das Bauwerk und dessen Benützung zur uneingeschränkten Verfügung zu halten. 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.	Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kurstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4.	Industrie-Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze, Nutzfläche oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche
5.	Schulen	Lehrpersonen und Schüler
6.	Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7.	Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

Bei Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden sind bestehende Stellplätze oder entrichtete Abgaben im Sinn des § 42, mit denen eine Stellplatzverpflichtung anlässlich früherer Vorhaben erfüllt wurde, zu berücksichtigen.

(2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert, darf der **Gemeinderat** eine **von Abs. 1 abweichende Anzahl** von Stellplätzen sowie eine Beschränkung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf angrenzenden öffentlichen Flächen – auch außerhalb eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen. Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 29 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, erlassen werden.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Verordnung bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

(3) Für die **Ermittlung der Anzahl** der Stellplätze bei **nicht** in der Verordnung nach Abs. 1 **genannten** Gebäuden und **Nutzungen** sowie für andere Kraftfahrzeuge als Personenkraftwagen sind der voraussichtliche Bedarf der Benützer und Besucher und für diesen der vorgesehene Verwendungszweck maßgeblich. Die Beurteilung ist unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes des Bauwerks sowie der bestehenden Infrastruktur des Standortes vorzunehmen.

(4) Wenn Teile eines Gebäudes dauernd **verschiedenen Verwendungszwecken** gewidmet werden, dann ist der Stellplatzbedarf für jeden Verwendungszweck getrennt zu ermitteln. Die so erhaltenen Werte sind **zusammenzuzählen**. Wenn bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedene Verwendungszwecke für verschiedene Zeiträume in Betracht kommen, dann ist jeweils der **größere Stellplatzbedarf** zu berücksichtigen.

(5) Die Abstellanlagen sind grundsätzlich **auf dem Baugrundstück** herzustellen.

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

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

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

Dieses Grundstück muss

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

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

(7) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

– sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
– eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird oder
– die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 1 vorzuschreiben.

(8) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Zentrumszonen** nach § 14 Abs. 2 Z 15 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, oder **Teilen** davon zum Zweck der Förderung der Entwicklung dieser Zone oder um Standortnachteile auszugleichen eine gänzliche oder teilweise **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 64

Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

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

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

erforderlich sind.

(2) Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen, deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hiefür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.

Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.

(3) Wird ein **Bauwerk errichtet**, **vergrößert** oder einer **größeren Renovierung** unterzogen, im Zuge derer die elektrische Infrastruktur verändert wird, oder wird dessen **Verwendungszweck geändert**, so sind die zum Bauwerk bzw. zum geänderten oder vergrößerten Bauwerksteil gehörenden Pflichtstellplätze

- mit einer **Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge**, bestehend aus Leerverrohrungen oder Kabeltassen für Elektrokabel, Platzreserven für Stromzähler und Stromverteiler, ausreichende Dimensionierung der Hausanschlussleitungen und dgl. und
- mit **Ladepunkten** für Elektrofahrzeuge

entsprechend den Abs. 4 bis 7 auszustatten.

(4) Bei **Gebäuden** mit mehr als 2 Wohnungen ist für alle Pflichtstellplätze der Wohnungen die **Leitungsinfrastruktur** für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mindestens 11 kW herzustellen.

(5) Bei **Gebäuden** mit **nicht öffentlich zugänglichen PKW-Abstellanlagen**, die mehr als 10 Pflichtstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen haben, ist

- für zumindest einen Stellplatz je angefangene 5 Pflichtstellplätze die **Leitungsinfrastruktur** für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mindestens 22 kW und
- bei zumindest einem Pflichtstellplatz ein **Ladepunkt** für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von mindestens 22 kW herzustellen.

(6) Bei **Gebäuden** mit **öffentlich zugänglichen PKW-Abstellanlagen** und bei **sonstigen öffentlich zugänglichen PKW-Abstellanlagen** mit jeweils mehr als 10 Pflichtstellplätzen sind

- für zumindest einen Stellplatz je angefangene 5 Pflichtstellplätze die **Leitungsinfrastruktur** für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mindestens 22 kW und
- bei zumindest einem Stellplatz je angefangene 25 Pflichtstellplätze ein **Ladepunkt** für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mindestens 22 kW herzustellen.

(6a) Von der Verpflichtung der Abs. 4 bis 6 sind jene Pflichtstellplätze ausgenommen, bei denen die Herstellung der Ladeinfrastruktur auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Entfernung) oder auf Grund eingeschränkter Nutzungsdauer der Stellplätze (z. B. Besucherstellplätze bei Sportanlagen) zu einem wirtschaftlich unverhältnismäßigen Aufwand führen würde.

(7) Bei Stellplätzen gemäß den Abs. 5 und 6, bei denen mit einer durchschnittlichen Abstelldauer der Elektrofahrzeuge von mehr als 6 Stunden gerechnet werden kann (z. B. Stellplätze für Büros), können anstelle jeweils eines Ladepunktes mit einer Leistung von mindestens 22 kW bzw. 20 kW auch zwei Ladepunkte mit einer Leistung von jeweils mindestens 11 kW oder 4 Ladepunkte mit einer Leistung von jeweils mindestens 3,7 kW bzw. 3,0 kW errichtet werden.

(8) Bei Abstellanlagen von **Gebäuden** mit mehr als 20 Pflichtstellplätzen für Nicht-Wohnnutzungen, die auf Grund der Rechtslage vor dem Inkrafttreten der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 32/2021, bewilligt wurden, ist bis zum 1. Jänner 2025 zumindest ein Stellplatz mit einem **Ladepunkt** mit einer Leistung von mindestens 20 kW Ladeleistung auszustatten (**Nachrüstverpflichtung**)..

(9) **Abstellanlagen** sind so **auszugestalten** und zu benützen, dass

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

nicht zu erwarten ist.

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

(10) **Abstellanlagen** dürfen nur dort errichtet werden, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten. Maßgebend hiefür sind

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

Durch die Anzahl und jeweilige Breite der Ein- und Ausfahrten von Grundstücken im Bauland dürfen die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.

(11) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den jeweiligen Regeln der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen; insbesondere können

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

geregelt werden.

§ 65

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

(1) Wird ein Gebäude errichtet, vergrößert, dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Die **Richtzahl** der Fahrrad-Stellplätze ist mit **Verordnung** der Landesregierung festzulegen:

Für	**nach Anzahl der**
1. Wohngebäude	Wohnungen
2. Schüler-, Lehrlings- und Studentenheime	Heimplätze
3. Betriebs- und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze
4. Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen	Besucher
5. Gaststätten	Sitzplätze
6. Geschäftsgebäude	nach der Verkaufsfläche
7. Bildungseinrichtungen	Ausbildungsplätze

Für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze bei nicht in der Auflistung genannten Gebäuden und Nutzungen sind der vorgesehene Verwendungszweck und der voraussichtliche Bedarf der Benützer und Besucher maßgeblich.

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

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Verordnung bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

(3) Die Abstellanlagen sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen. Ist dies nicht möglich, darf die Anlage auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden. Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung bis zu 100 m liegen und
- seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

(4) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

– sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder

– eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird oder

– die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 4 vorzuschreiben.

(5) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Schutzzonen** (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 66

Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

(1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen Reihenhäuser und solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z 28 zu errichten. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird. Bei am 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, bei denen noch kein nichtöffentlicher Spielplatz errichtet werden musste und auch keine Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben wurde, entsteht die Verpflichtung zur Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes, sobald die Wohnhausanlage um insgesamt mehr als 4 Wohnungen erweitert wird.

(2) Nichtöffentliche Spielplätze müssen zusammenhängend eine Fläche von mindestens 150 m² und zusätzlich 5 m² je Wohnung ab der 10. Wohnung aufweisen. Eine Aufteilung auf mehrere Spielplätze ist dann zulässig, wenn sämtliche dieser Teilflächen jeweils wenigstens 150 m² aufweisen.

(3) Mehrere Bauwerber von Gebäuden im Sinne des Abs. 1 können unter Berücksichtigung der Mindestfläche im Sinne des Abs. 2 für alle Gebäude gemeinsam einen nichtöffentlichen Spielplatz errichten. Dieser muss in einer Wegentfernung von höchstens 200 m zu jedem Gebäude gelegen sein.

(4) Von der Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes kann dann Abstand genommen werden, wenn

- die Gemeinde in einer Wegentfernung von höchstens 400 m zu der Wohnhausanlage im Sinne des Abs. 1 einen **öffentlichen Spielplatz** zu errichten plant oder errichtet hat und
- der zur Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes Verpflichtete einen entsprechenden **Vertrag** über eine **Kostenbeteiligung** an diesem öffentlichen Spielplatz mit der Gemeinde abschließt. Das Höchstausmaß der Kostenbeteiligung richtet sich nach § 42 Abs. 3.

(5) Ist die Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes auf dem Bauplatz technisch nicht möglich, kann dieser auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden.

Dieses Grundstück muss

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

(6) Wenn auch das nicht möglich ist, ist die **erforderliche und nicht herstellbare Größe** des Spielplatzes **in der Baubewilligung festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

– sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder

– eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird.

In diesen Fällen ist nach Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 Abs. 1 die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 42 vorzuschreiben.

(7) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Schutzzonen** (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 66a

Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

(1) Bei **Neu- und Zubauten von Bauwerken** im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude oder mit einer überbauten Fläche der baulichen Anlagen von jeweils mehr als 300 m² ist

- am Bauwerk eine **Photovoltaikanlage** zu errichten, deren Modulfläche zumindest 25 % der bebauten bzw. überbauten Fläche beträgt, **oder**
- das Bauwerk so auszuführen, dass auf 50 % der hiezu solartechnisch geeigneten Dachflächen (Abs. 5) nachträglich ohne größere Umbauten **eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann**. Dazu ist auf diesen 50 % der solartechnisch geeigneten Dachflächen zusätzlich zu den normgemäßen Lasten eine Flächenlast von zumindest 25 kg pro m² bezogen auf die geneigte Dachfläche anzusetzen.

Jede Kombination dieser beiden Varianten ist zulässig.

Bei mehreren Bauwerken auf einem Grundstück können die Flächen für die Photovoltaikanlage beliebig auf die Bauwerke am Grundstück aufgeteilt werden.

(2) Auf **Neu- oder Zubauten** von Nicht-Wohngebäuden **ist eine Photovoltaikanlage zu errichten,** wenn gemäß § 44 Abs. 1 ein Energieausweis erstellt werden muss und in diesem ein **außeninduzierter Kühlbedarf KB*$_{RK}$** bezogen auf das Referenzklima größer als null ausgewiesenen ist. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 0,01 m² je kWh/a jährlichem außeninduzierten Kühlbedarf Q*c,a,sk bezogen auf das Standortklima betragen.

Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 3 errichteten Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

(3) Werden auf Bauwerken **Klimaanlagen** mit einer Nennleistung von jeweils **mehr als 12 kW** errichtet, ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 2 m² je kW der Summe der Nennleistungen dieser Klimaanlagen betragen.

Die Modulflächen von gemäß Abs. 1 und 2 errichteten Photovoltaikanlagen und von auf dem Bauwerk bereits bestehenden Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

Bei bestehenden Bauwerken sind die Photovoltaikanlagen nur in jenem Ausmaß herzustellen, als hiezu ausreichend tragfähige und solartechnisch geeignete Dachflächen (Abs. 5) am Bauwerk zur Verfügung stehen.

(4) Für Bauwerke in **Schutzzonen oder erhaltungswürdigen Altortgebieten** und für **denkmalgeschützte Gebäude** gelten die Abs. 1 bis 3 nur dann, wenn durch die Einhaltung der Anforderungen aus diesen Bestimmungen kein Widerspruch zu den Zielen der Schutzzonen, der erhaltungswürdigen Altortgebiete oder des Denkmalschutzes entsteht. Bauwerke vorübergehenden Bestandes sind von Abs. 1 bis 3 ausgenommen.

(5) Solartechnisch geeignet sind Dachflächen, die am 20. März jedes Jahres länger als 9 Stunden von der Sonne bestrahlt werden und bei denen die Sonnenstrahlen nicht während der ganzen Tageszeit sehr flach auf die Dachfläche einfallen. Dies sind jedenfalls alle Dachflächen, die – unabhängig von der Ausrichtung – eine Neigung von weniger als 15° haben und alle Dachflächen, die Richtung Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sind. Beschattungen durch Teile desselben Bauwerkes, durch bestehende Bauwerke am selben Grundstück, durch zulässige Gebäude auf den Nachbargrundstücken oder durch das Gelände dürfen bei der Berechnung der Sonneneinstrahlungszeiten abgezogen werden.

§ 67

Veränderung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus

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

- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- dadurch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist und
- dies nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.

(1a) Im **Bauland** darf das **Gelände nach Fertigstellung** an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegen. Ausgenommen davon sind:

- Bauwerke im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet,

- bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: ein Stiegenabgang und eine Garageneinfahrt mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,
- bei sonstigen Hauptgebäuden: Stiegenabgänge oder Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 8 m pro Gebäude."

(2) Die **Höhenlage des Geländes** im **Grünland-Kleingarten** darf nur dann verändert werden, wenn

- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- diese gegenüber dem Bezugsniveau nicht mehr als **0,5 m** erhöht oder abgesenkt wird und
- dies nicht durch einen **Bebauungsplan** oder durch eine **Verordnung des Gemeinderates** nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.

(3) Das **Bezugsniveau** im **Bauland** darf **mit Bescheid erhöht** werden, wenn das Bezugsniveau am tiefsten Punkt des Grundstücks mehr als 0,5 m unter der Höhenlage des Bezugsniveaus am nächstfolgenden Punkt der Grundgrenze liegt (Wannenlage).

Das **erhöhte Bezugsniveau** darf in keinem Punkt höher liegen als die geradlinige Verbindung des höchsten Punktes des Bezugsniveaus am Grundstück mit dem ursprünglichen Bezugsniveau entlang der Grundstücksgrenzen.

(3a) Das **Bezugsniveau** eines Grundstücks im **Bauland** darf **mit Bescheid abgeändert** werden, wenn zumindest bei einem seitlich angrenzenden **Nachbargrundstück** das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall im Randbereich (bis zu 3 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze – 3m-Bereich in Abb. 1 und 2) vom ursprünglichen Gelände abweicht. Das **neue Bezugsniveau** darf an dieser seitlichen Grundstücksgrenze auf der maximalen Höhe des Bezugsniveaus im Randbereich des Nachbargrundstückes, gemessen in einem Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie, festgelegt werden (Abb. 1).

Das **neue Bezugsniveau** am Grundstück darf durch zur Straßenfluchtlinie parallele und konstant steigende oder fallende Verbindungslinien zwischen den Höhenpunkten der gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen festgelegt werden (Abb. 2).

Für **zwei benachbarte Grundstücke** darf das **Bezugsniveau** in diesem Sinn dann **abgeändert** werden, wenn jeweils das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall in den 3 m breiten Randbereichen beider seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke vom ursprünglichen Gelände abweicht und die betroffenen Grundeigentümer dies gemeinsam beantragen.

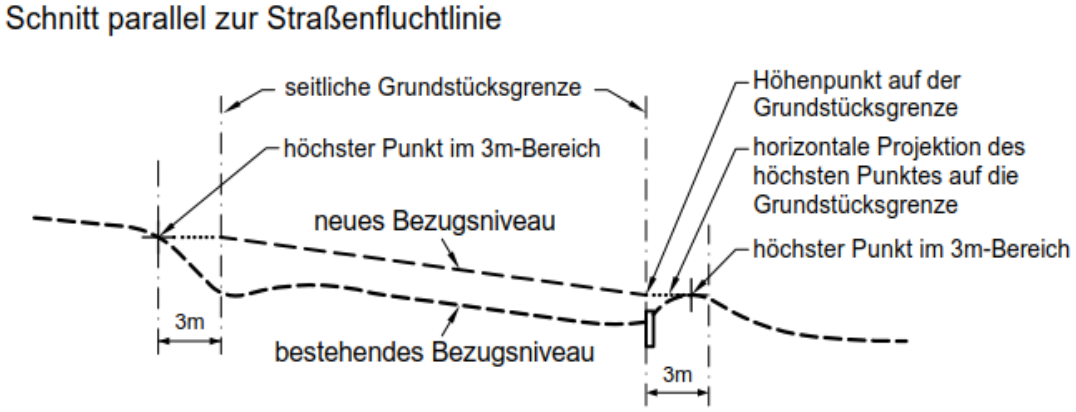


Abb. 1

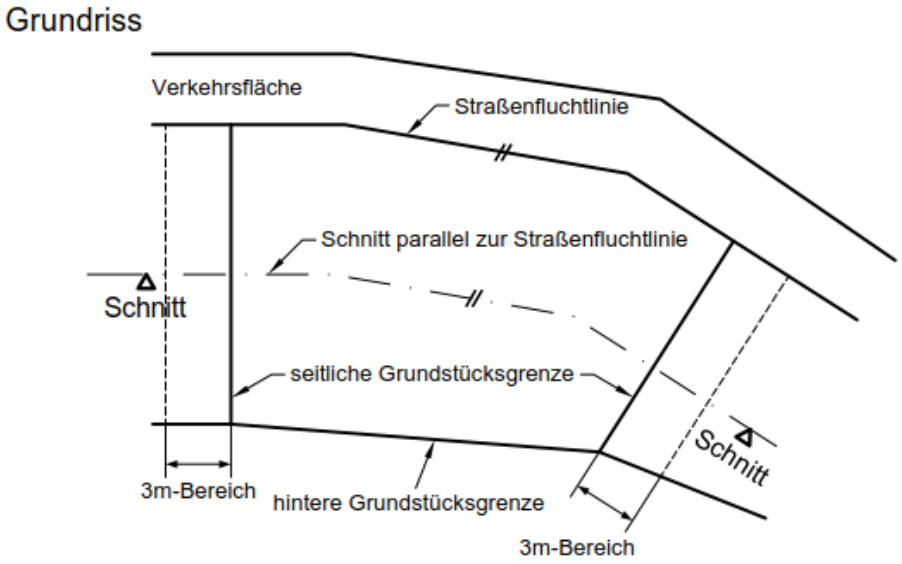


Abb. 2

(4) In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, darf der **Gemeinderat** – ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung – in einer **eigenen Verordnung** für abgrenzbare Teilgebiete

- das **Bezugsniveau**, ein Gebot zur **verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus, die Beschränkung oder das Verbot der **Veränderung der Höhenlage des Geländes**,

und erforderlichenfalls damit verbunden

- die **Straßenfluchtlinie** und bei neuen Verkehrsflächen das **Straßenniveau** in der Straßenfluchtlinie

festlegen.

Die Verordnung beinhaltet eine **Plandarstellung** mit

- einer Abgrenzung des Festlegungsgebietes,
- einer punktgenauen Darstellung des Bezugsniveaus (z. B. mittels Höhenschichtlinien) und
- Höhenangaben, die sich auf einen definierten Bezugspunkt mit amtlichen Höhen eines generellen oder lokalen Höhennetzes beziehen.

Für die Plandarstellung ist ein ausreichend großer Maßstab (in der Regel 1:200 bis 1:500) zu wählen.

Für das **Verfahren** zur Erlassung der Verordnung gelten § 29 Abs. 5 und § 33 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, sinngemäß.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Auflegung des Entwurfs bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

§ 68

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

- sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder
- 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

- auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstücks bis	50 cm
- auf anderen Teilen eines Grundstücks bis	25 cm

unter das angrenzende Gelände.

(5) Bleiben im Fall des Abbruchs **Mauern und Mauerteile** stehen, die nicht verputzt sind, so sind diese vom Eigentümer des Bauwerks umgehend zu **verputzen**, wenn diese nicht witterungsbeständig ausgeführt sind. Der Verputz ist so wie an den übrigen Mauern des Bauwerks auszuführen. Kommt der Eigentümer des Bauwerks dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Baubehörde unter Gewährung einer angemessenen Frist diese Verpflichtung aufzutragen.

III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 69

Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

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

1. 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,
2. 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,
3. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, Amtsblatt Nr. L 140 vom 5. Juni 2009, Seite 16,
4. 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,
5. Richtlinie 2009/142/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über Gasverbrauchseinrichtungen, Amtsblatt Nr. L 330 vom 16. Dezember 2009, Seite 10,
6. Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, Seite 13,
7. Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/8/EG und 2006/32/EG, Amtsblatt Nr. L 315 vom 14. November 2012, Seite 1,
8. Richtlinie 2014/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation, Amtsblatt Nr. L155 vom 23. Mai 2014, Seite 1,
9. Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe, Amtsblatt Nr. L 307 vom 28. Oktober 2014, Seite 1,

10. Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft, Amtsblatt Nr. L 313 vom 28. November 2015, Seite 1,
11. Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, Amtsblatt Nr. L 156 vom 19. Juni 2018, Seite 75,
12. Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Neufassung), Amtsblatt Nr. L 435 vom 23. Dezember 2020, Seite 1.

(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 für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, Amtsblatt Nr. L 217 vom 5. August 1998, Seite 18, **der Kommission übermittelt**:

1. Notifizierung 2014/279/A vom 17. Juni 2014,
2. Notifizierung 2016/624/A vom 29. November 2016,
3. Notifizierung 2020/661/A vom 20. Oktober 2020.

§ 70

Übergangsbestimmungen

(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren**, ausgenommen jene nach §§ 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. § 5 Abs. 3 ist jedoch auf alle Beschwerden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden, anzuwenden.

Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen. § 6 Abs. 7 gilt sinngemäß für Bauverfahren, die vor dem 1. Februar 2015 bereits abgeschlossen oder am 1. Februar 2015 anhängig waren.

(2) **Verordnungen**, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, bzw. § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben, nach § 86 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 bzw. § 41 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Tarife für Abstellplatz-Ausgleichsabgaben sowie nach § 4 Abs. 4 des NÖ Spielplatzgesetzes 2002, LGBl. 8215, Richtwerte für Spielplatzausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.

(3) Zeitliche **Zulassungen** von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200–6 bis 8 bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.

(4) Die nach der vor dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, geltenden Rechtslage bewilligten **Nebenfenster** und Lüftungsöffnungen in **äußeren Brandwänden** dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer bestehen bleiben, so lange der Eigentümer des an die Brandwand angrenzenden Grundstücks zustimmt.

(5) Die **eisenbahnrechtliche Bewilligung** von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes.

(5a) Für sonstige nach bundes- oder anderen landesrechtlichen Vorschriften bewilligte Bauwerke, deren Verwendungszweck weggefallen ist und die keinem neuen Verwendungszweck nach diesen Vorschriften zugeordnet werden, ist der Abbruch nach § 35 Abs. 2 Z 2 erst dann anzuordnen, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren ab dem Wegfall des ursprünglichen Verwendungszwecks eine Bewilligung nach diesem Gesetz erteilt wird.

(6) Hat ein Gebäude im Bauland ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen, wurde von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen und kann es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Gebäude als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Weiters ist § 35 Abs. 2 Z 2 auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des § 71 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, oder des § 108a der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883,

Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß.
Dieser Absatz tritt mit 31. Dezember 2024 außer Kraft.

(6a) § 35 Abs. 2 Z 2 ist nicht anzuwenden auf an Flüssen mit traditioneller Daubelfischerei gelegene Anlagen, die der Ausübung der Fischerei mit ortsfesten Daubelanlagen dienen, sofern das maximale Ausmaß der Plattform (einschließlich Hütte) 21 m² und davon die Hütte nicht mehr als 12 m² beträgt, diese Anlagen am 18. März 2021 bereits bestanden haben und es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 73/2018, bewilligungspflichtige Maßnahmen handelt.

(7) § 16a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 89/2015 tritt am 1. Oktober 2015 in Kraft. § 16a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 89/2015 tritt mit 1. Jänner 2023 außer Kraft.

(8) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 106/2016 auf Flughäfen bestehenden Bauwerke gelten als bewilligt im Sinne dieses Gesetzes. Die Dokumentation des Baubestandes hat vor Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 106/2016, durch eine vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen autorisierte Luftaufnahme zu erfolgen.

(9) § 43a gilt für Vorhaben, um deren Baubewilligung ab dem 1. Jänner 2017 angesucht wird.

(10) Die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 50/2017, **anhängigen Verfahren** sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(11) Für die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 53/2018, bereits bewilligten, jedoch noch nicht fertiggestellten mittelgroßen Feuerungsanlagen muss die ordnungsgemäße Anzeige der Fertigstellung (§ 30) bis spätestens 19. Dezember 2018 bei der Behörde eingebracht werden.

(12) Für Bauwerke vorübergehenden Bestandes (§ 23 Abs. 7), die der Deckung eines öffentlich-sozialen Bedarfes dienen (z. B. die vorübergehende Unterbringung von Kindergartengruppen oder Schulklassen), darf die Bewilligung einmalig um höchstens 3 Jahre verlängert werden.

(13) Die Bestimmung des § 33a in der Fassung des Landesgesetzes, LGBl. Nr. 32/2021, tritt am 1. Juli 2022 in Kraft; gleichzeitig tritt § 32 Abs. 7 außer Kraft.

(14) Die übrigen Bestimmungen in der Fassung des Landesgesetzes, LGBl. Nr. 32/2021, treten am 1. Juli 2021 in Kraft. Gleichzeitig treten § 17 Z 6 und 7a und § 57 außer Kraft.

(15) Die Bestimmung des § 59a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 32/2021 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

(16) Die am Tag des Inkrafttretens der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 32/2021, (Abs. 14) anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(17) § 16a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 20/2022 tritt am 1. Jänner 2030 außer Kraft.

§ 71

Sprachliche Gleichbehandlung

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

§ 72

Schlussbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Februar 2015 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 1996, LGBl. 8200, außer Kraft.