

# NÖ Bauordnung 2014

## NÖ Bautechnikverordnung 2014

**Schwerpunkt: Änderungen durch die 7. bzw. 2. Novelle  
in Kraft seit 30.8.2018**

**NEU**

**Dipl.-Ing. Hubert Länger**

Amt der NÖ Landesregierung

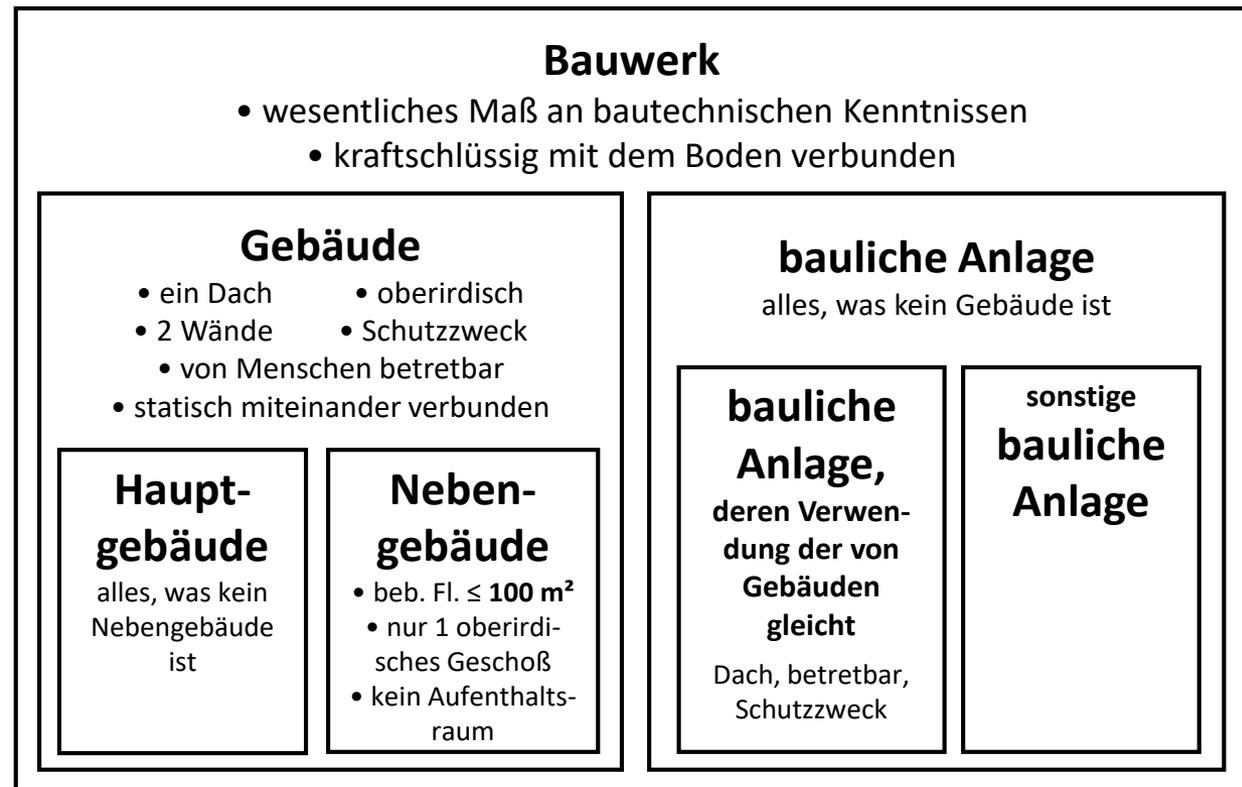
30.08.2018



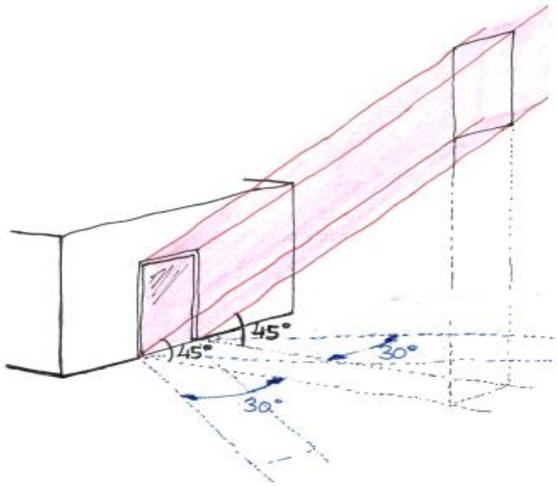
## Schwerpunkte der Novelle

- Aufnahme der Bestimmungen über **mittelgroße Feuerungsanlagen** (Umsetzung der EU-Richtlinie 2015/2193)
- Schutz vor **ionisierender Strahlung** (Umsetzung der EU-Richtlinie 2013/59/Euratom)
- Klarstellung, wann eine **Belichtungsprüfung** durchgeführt werden muss
- Nachbesserungen beim **Bezugsniveau** und bei der **Gelände-  
veränderung**
- Nachbesserungen beim **Immissionsschutz**
- Anzeigeverfahren für **PV-Anlagen** im GI und in Schutzzonen  
kein Verfahren für Aufstellung von Batteriespeichern

## Bauwerk, Gebäude, bauliche Anlage



## ausreichende Belichtung

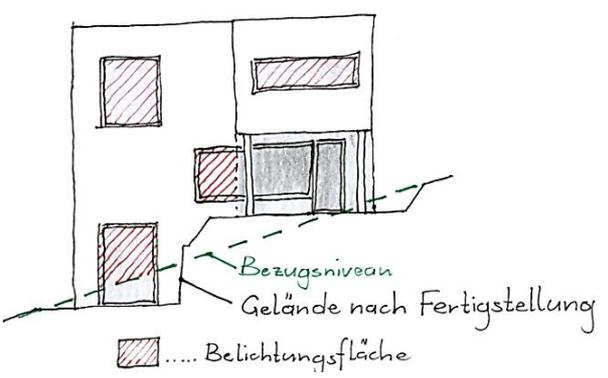


Die Belichtungsprüfung ist eine räumliche, 3-dimensionale Betrachtungsweise für die Belichtung von **Hauptfenstern**.

- **freier Lichteinfall unter 45°**, gemessen von der Horizontalen (Lichtprisma)
- seitliche Abweichung (Verschwenkung, im Grundriss gesehen) ist bis zu 30° immer zulässig
- Belichtung bis auf das Bezugsniveau zulässig / erforderlich

Begriffsbestimmungen

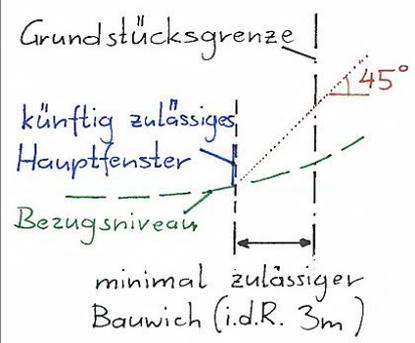
### Hauptfenster



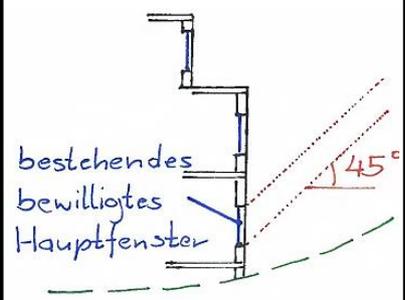
Fenster oder Teile von Fenstern, die zur **ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen** dienen und über dem Bezugsniveau liegen.

### Hauptfenster zulässiger Gebäude

#### Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude



#### bestehende bewilligte Hauptfenster



#### bestehende und bereits bewilligte Hauptfenster:

Hauptfenster, die bereits bestehen und Hauptfenster, die noch nicht bestehen aber bereits bewilligt sind.

## Unterscheidung

### Nachweis der ausreichenden Belichtung auf eigene Hauptfenster

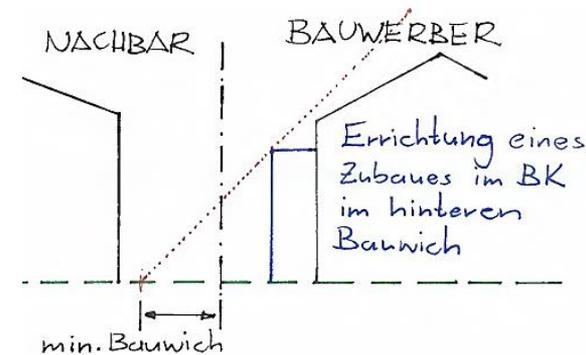
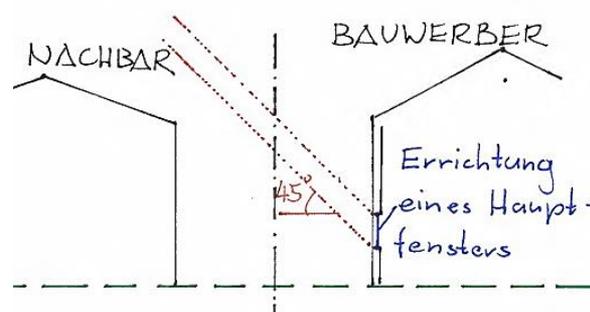
→ *Ist Aufenthaltsraum zulässig oder nicht?*

- ist bei der **Planung von Aufenthaltsräumen** nachzuweisen

### Prüfung der ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster der Nachbargebäude

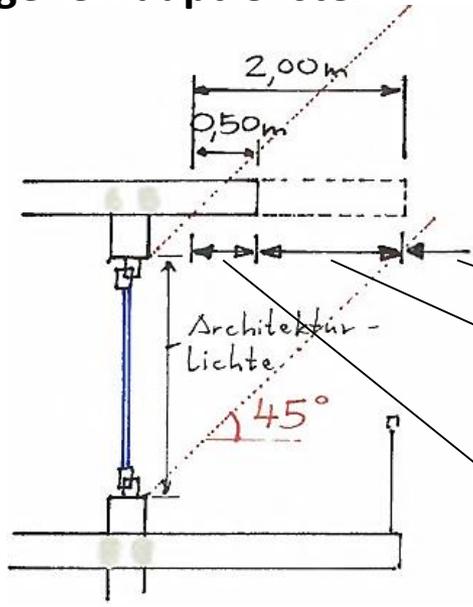
→ *Ist Bauwerk/Bauteil/Geländeveränderung zulässig oder nicht?*

- Ist bei der **Planung von Bauwerken oder Geländeänderungen** durchzuführen, wenn dies im Gesetz ausdrücklich verlangt ist;



Belichtungsnachweis auf eigene Hauptfenster

**Nachweis der ausreichenden Belichtung auf eigene Hauptfenster**



**Grundsätzlich erforderliche Belichtungsfläche (Hauptfenster) gemessen in der Architekturlichte:**

**12 %** der Fußbodenfläche + 10 % Zuschlag pro Meter Raumtiefe > 5 m

**zulässige Beschattung des Lichtprismas durch Gebäudeteile des selben Gebäudes - horizontal gemessen**

- 2,00 m < Beschattung ..... nicht zulässig
- 0,50 m < Beschattung ≤ 2,00 m .. Erhöhung der erforderlichen Fensterfläche von 12 % auf **16,66 % (1/6)** der Fußbodenfläche
- Beschattung ≤ 0,50 m ..... immer zulässig

## Nachweis der ausreichenden Belichtung auf eigene Hauptfenster

### Zulässige Beanspruchung des Nachbargrundstückes für das Lichtprisma:

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Belichtung von Hauptfenstern grundsätzlich über Eigengrund sicherzustellen. Bereiche der Nachbargrundstücke dürfen nur dann herangezogen werden, wenn diese im **Regelfall** nicht bebaut werden dürfen.

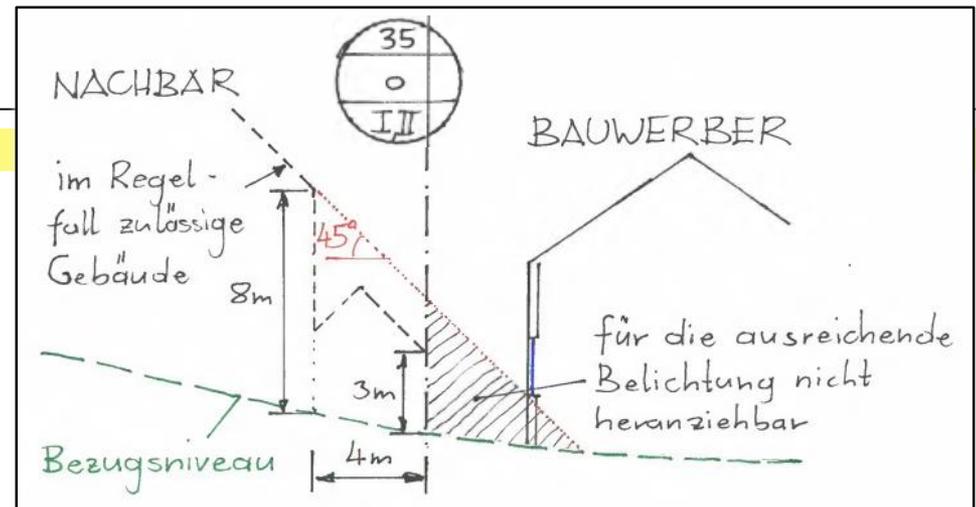
### Regelfall:

- Bauwerke mit einer konstanten zulässigen Höhe (ab dem Bezugsniveau) entsprechend der Bebauungshöhe in einem Abstand gemäß § 50 (1), und
- Bauwerke im Bauwich mit einer Höhe von 3 m (§ 51 (1), (2) u. (5))
- Es gibt keine Vorbauten

### § 49 Abs. 3a

#### Anmerkung:

Diese Regelung gab es bereits bis 31.1.2015 in § 39 (4) und § 107 (4) der NÖ BTV 1997 und in § 47 (4) der NÖ BO 1976



Prüfung der ausreichenden Belichtung

Prüfung der ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster der Nachbargebäude:		zulässige		bestehende und bewilligte
		künftig zulässige	bestehende bewilligte	
§§	Thema			
6 (2) Z. 3 lit. a	bei der Prüfung, ob subj.-öff. Rechte (Nachbarrechte) begründet werden können oder nicht	x		
16a (4)	bei der Errichtung von Gebäuden für die Grundversorgung (Flüchtlinge) - (Meldefrist abgelaufen)	x	x	
49 (3)	bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück			x
50 (2)	bei Verringerung des Bauwiches in BB und BI <del>und in Schutzzonen und erh. Altortgebieten</del>	x	x	
50 (4)	bei der Errichtung von Bauwerken auf Fahnen von Fahnengrundstücken	x	x	
51 (1)	bei Garagen im vorderen Bauwich in Hanglage mit $h > 3$ m	x	x	
51 (2) Z.3	bei Nebengebäuden und baulichen Anlagen VG im s+h Bauwich bei Hanglage und $h > 3$ m	x	x	
51 (4)	bei BK, BB, BI, BA und BS wenn Hauptgebäude im hinteren Bauwich	x	x	
51 (5)	bei sonstigen baulichen Anlagen (die nicht in Abs 2 und 3 fallen) in Bauwichen, wenn $h > 3$ m	x	x	
52 (2) Z.4	bei nachträglichen barrierefreien Aufzugsanlagen als Vorbauten in allen Bauwichen		x	
53a (8)	bei Gebäudefronten gegen die Straßenfluchtlinie, ausgenommen Schutzzonen und erh. Altortg.		x	
<del>53a (9)</del>	<del>bei der geschlossenen Bebauungsweise</del>		<del>x</del>	
<del>54 (4)</del>	<del>bei der Wahl einer anderen Bebauungsweise oder Bauklasse zur Wahrung des Charakters der Beb.</del>		<del>x</del>	
67 (1)	bei Geländeänderungen im Bauland	x	x	

schwarze Schrift ..... Belichtungsprüfung immer erforderlich

blaue Schrift ..... Belichtungsprüfung nur bei einem Ausnahmetatbestand

**Anspruch auf  
Belichtungsprüfung**

... werden begründet

3. durch jene Bestimmungen über

a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster der **künftig zulässigen** Gebäude der Nachbarn dienen

sowie

b) gesetzlich vorgesehen Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster **zulässiger** Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 u 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 u 5, § 67 Abs. 1) oder
- auf **bestehende bewilligte** Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn

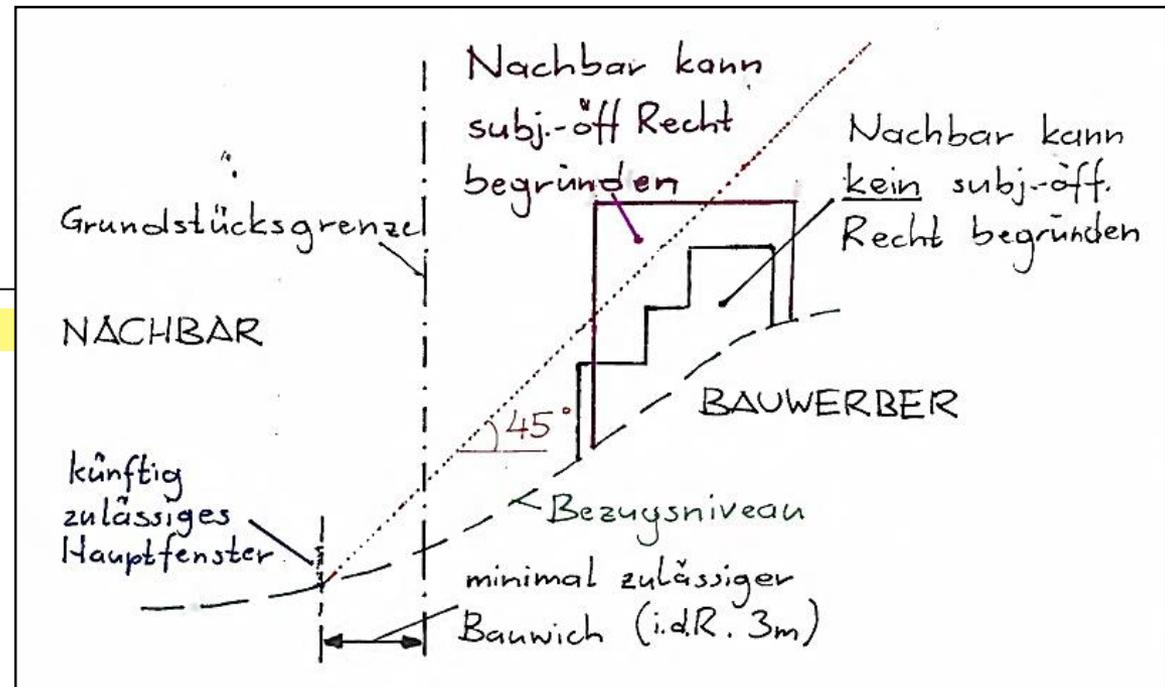
beeinträchtigt werden könnte.

**§ 6 Abs. 2 Z 3**

## Prüfung der künftig zulässigen Hauptfenster

(§ 6 (2) Z. 3 lit. a) ..... bei der Prüfung, **ob subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn** bezüglich der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwiches der Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässigen Höhe **begründet werden können**

- Die Lichteinfallsprüfung ist **ein Kriterium**, ob subj. öff. Rechte **zur Mitsprache** bei der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwiches und der Abstände vorliegen oder nicht.
- ist **keine Prüfung**, ob ein **Gebäude zulässig** ist, oder nicht !!!



Prüfung der ausreichenden Belichtung

**Prüfung der bestehenden  
bewilligten Hauptfenster**

(nur Bestandsschutz)

§ 52 ..... bei Errichtung eines **barrierefreien Aufzuges im Bauwich**

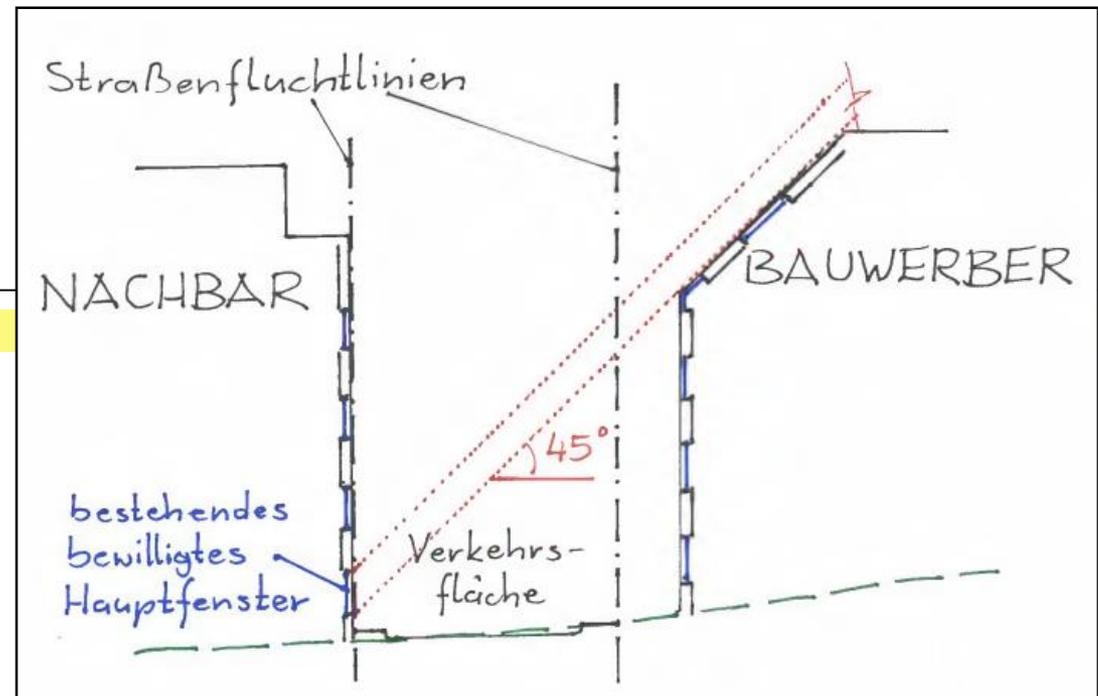
§ 53a (8) ... bei Gebäudefronten **gegen Straßenfluchtlinien**

Ausnahmen:

- keine Prüfung jedoch in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten
- Verschlechterungsverbot bei bereits jetzt verschatteten Hauptfenstern

~~§ 53a (9) ... in der **geschlossenen Bauungsweise**~~

~~§ 54 (4) ..... bei Abweichung von der Bauungsweise oder Bauklasse~~



Prüfung der ausreichenden Belichtung

**Prüfung der zulässigen  
Hauptfenster**

(= bestehende bewilligte  
und künftig zulässige  
Hauptfenster)

(§ 16a (4) .... bei Flüchtlingsbetreuungseinrichtungen)

die Meldefrist ist am 30.06.2017 abgelaufen

§ 50 (2) ..... bei Verringerung des Bauwiches im BB und BI

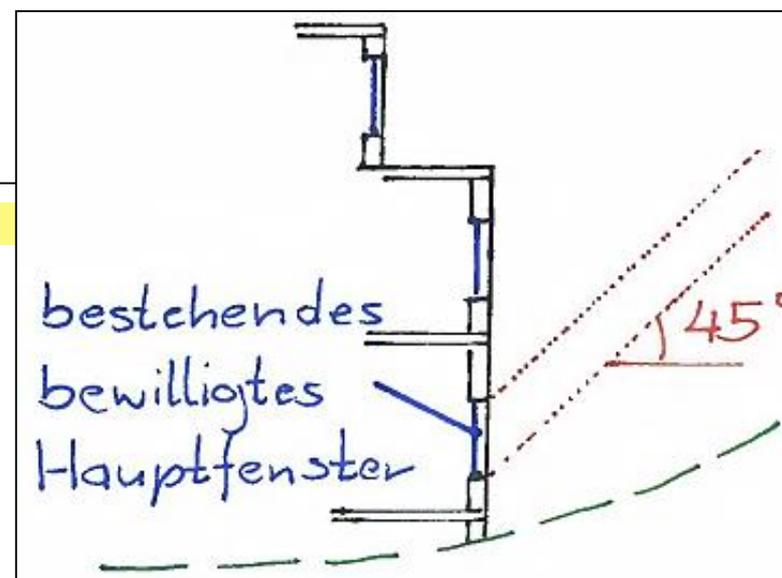
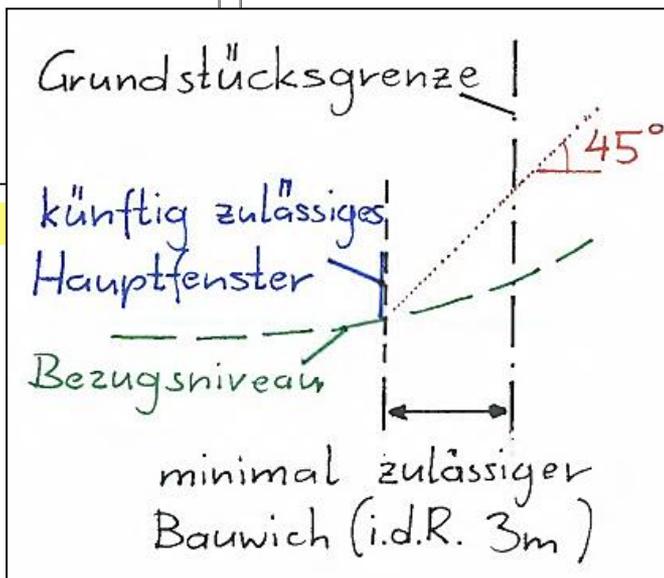
§ 50 (4) ..... bei Bauwerken auf Fahnengrundstücken ~~und in Schutz-~~  
~~zonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten~~

§ 51 (1) u. (2) Z 3) ... bei Gebäuden und Bauwerken deren Verwendung  
der von Gebäuden gleicht in Hanglage, wenn  $H > 3\text{ m}$

§ 51 (4) ..... bei BK, BB, BI, BA und BS, wenn Hauptgebäuden im  
hinteren Bauwich

§ 51 (5) ..... bei sonstigen baulichen Anlagen im Bauwich, wenn  $H > 3\text{ m}$

§ 67 (1) ..... bei **Geländeanschlüpfungen**

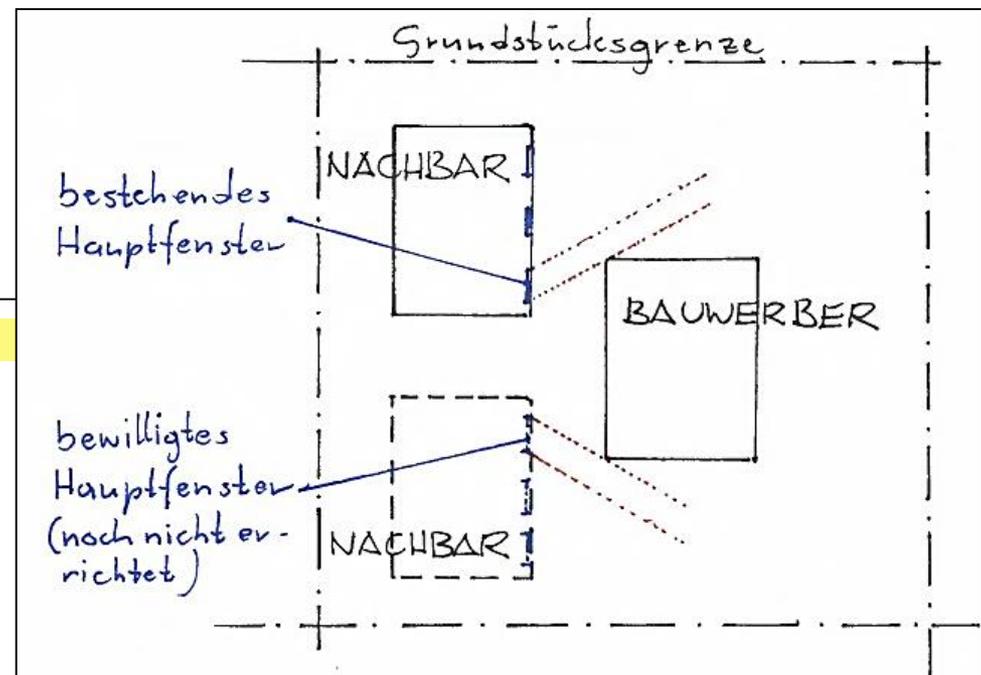


**Prüfung der bestehenden  
und (der noch nicht be-  
stehenden, aber bereits)  
bewilligten Hauptfenster**

§ 49 (3) ..... bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück

Für mehrere Gebäude auf einem Grundstück gibt es keine generellen Abstandsbestimmungen, daher ist der Abstand nur über die Belichtung der bereits bestehenden und der bereits bewilligten Hauptfenster geregelt.

Grundsatz: wer zuerst kommt, hat die freie Wahl!



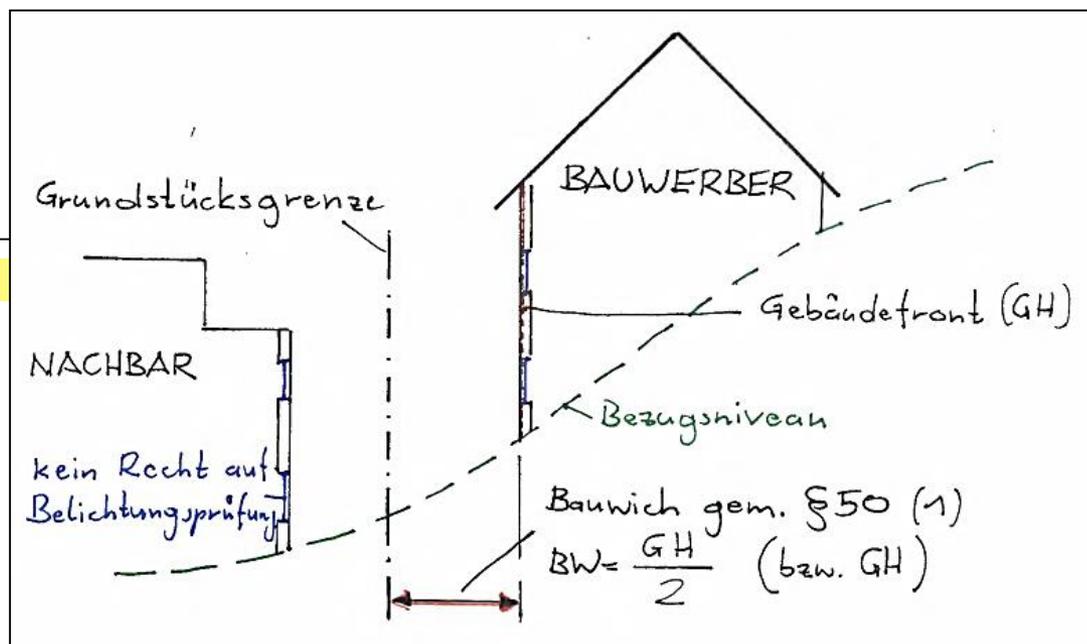
§ 49 Abs. 3

## Prüfung der ausreichenden Belichtung

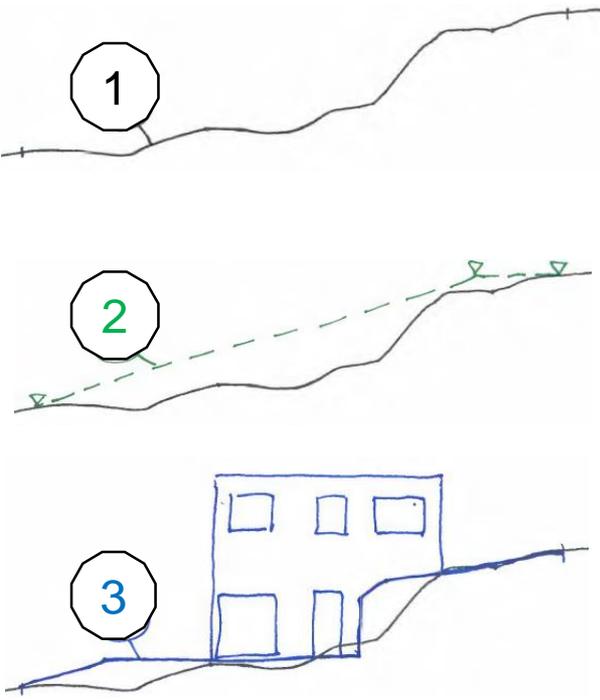
Keine Belichtungsprüfung

(eine allfällige Verschattung der Nachbarfenster kann baurechtlich nicht verhindert werden!!!)

Grundsätzlich ... bei Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhe und des Bauwiches (§ 50 (1)), wenn es in sonstigen Gesetzesstellen keine Spezialregelungen gibt - **also meistens** § 51 (1), (2), (5) .... bei **Bauwerken** im Bauwuch mit  $h \leq 3$  m - **Standardfall** § 50 (2) .... bei Verringerung des Bauwiches in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten, wenn der Charakter der Bebauung zu wahren ist (ist eine Ausnahme) § 53a (8) .. bei Gebäudefronten gegen Straßenfluchtlinien in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten, wenn der Charakter der Bebauung zu wahren ist (ist eine Ausnahme)



## Begriffsbestimmungen

**Bezugsniveau**

Grundsätzlich:

1. das in der Natur vorhandene Gelände

außer es gibt ein

2. in einem Bebauungsplan oder einer Verordnung  
des Gemeinderates festgelegtes Gelände

oder

3. ein vor dem 13.7.2017 bewilligtes Gelände, das bis zum  
31.12.2019 auch tatsächlich hergestellt wird oder ein vor  
dem 13.7.2017 rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändertes  
Gelände

### § 4 Z. 11a

**In Bereichen, die nicht in die obige Definition  
fallen** (z.B. Grundflächen mit bestehenden  
Gebäuden):

Homogene Anpassung an das umgebende  
Bezugsniveau

## Herstellung des Bezugsniveaus

~~Ein durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates festgelegtes Bezugsniveau ist verpflichtend herzustellen,~~ Wird in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates ein **Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveau** festgelegt, dann ist dieses herzustellen, wenn eine Baubewilligung für

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

Erteilt wird. Ausnahmen gibt es für Abböschungen von Randbereichen

Ansonsten gelten für die zulässige Geländeänderung die Bestimmungen wie bei einem gewachsenen Bezugsniveau (§ 67).

### § 12a

#### **Regelung für bisher festgelegte Bezugsniveaus:**

Alle bisher festgelegten Bezugsniveaus sind ebenfalls nicht mehr verpflichtend herzustellen.

Bewilligungspflichten

**Aufstellung und  
Abänderung von  
Feuerungsanlagen**

Aufstellung von:

- a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung > 50 kW
- b) Heizkessel, die nicht an eine Über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- c) Feuerungsanlagen (FA) mit einer Nennwärmeleistung > 400 kW
- d) Blockheizkraftwerke, die keiner elektrizitäts- **oder gewerberechti-  
chen** Genehmigungspflicht unterliegen, **sofern sie der Raumheizung  
von Gebäuden dienen, die nicht gewerbl. Betriebsanlagen sind**

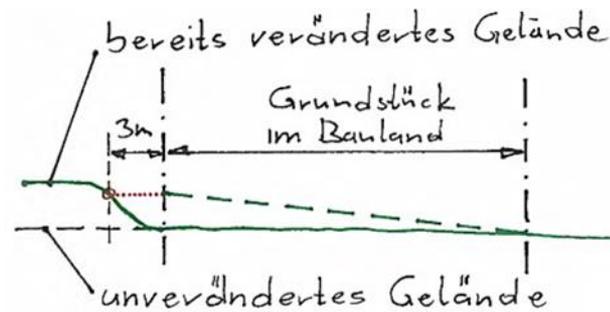
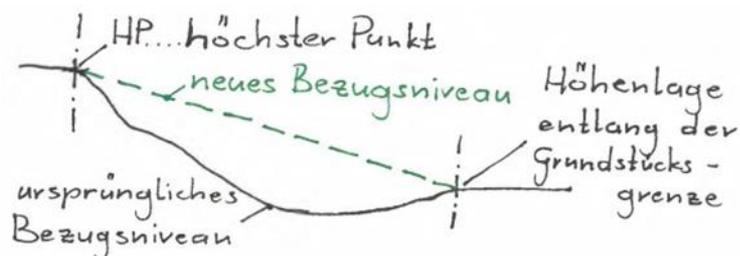
Abänderung von:

- e) FA nach lit.c, wenn dadurch Sicherheit von Personen  
u. Sachen beeinträchtigt oder Brandschutz verletzt werden könnten
- f) mittelgroßen FA, sofern Auswirkung auf Emissionsgrenzwerte

## Abänderung des Bezugsniveaus

- Freiwillige Herstellung des verordneten Bezugsniveaus
- Abänderung des (natürlichen) Bezugsniveaus bei Wannenlage
- **Abänderung des (natürlichen) Bezugsniveaus, wenn wenigstens zumindest bei einem seitlich angrenzenden Nachbargrundstück das Bezugsniveau im Randbereich rechtmäßig vom natürlichen Gelände abweicht**

### § 14 Z 6 iVm § 67 Abs. 3 und 3a



Anzeigepflichten

**Mobile Hühnerställe  
Photovoltaikanlagen**

2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:
- b) Temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit überbauter Fläche  $\geq 50 \text{ m}^2$  sowie von **mobilen Hühnerställen jeweils auf demselben Grundstück;**
  - ...
  - e) **Aufstellung von Photovoltaikanlagen  $\geq 50 \text{ kW peak}$  (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem FWP**
3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten **sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt:**
- b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)  
Aufstellung von ... Photovoltaikanlagen ...

**§ 15 Abs. 1 Z 2 lit. b und e; Z 3**

**§ 20 Abs. 2 Z 21 NÖ ROG 2014** – Grünland-Photovoltaikanlagen:

Flächen für eine Anlage oder Gruppen von Anlagen zur Gewinnung elektr. Energie aus Photovoltaik (ausgenommen auf Gebäudedächern), wenn die Anlage oder Gruppen von Anlagen, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, eine Engpassleistung von mehr als 50 kW aufweisen

Zuständigkeiten PV-Anlagen

**Photovoltaik-Anlagen**

**Zuständigkeiten:**

- Baubehörde: PV-Anlagen, die nicht ins Energierecht fallen
- Energierechtsbehörde (Abt. RU4): PV-Anlagen > 200 kW peak
- Gewerbebehörde: Gewerbliche PV-Anlagen

**Baurechtlich:**

PV-Anlagen sind grundsätzlich **bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17 Z. 14)**

Ausnahmen: **anzeigepflichtig** (§ 15 (1) Z 2 lit. e und § 15 (1) Z 3 lit. b)

- Freiflächenanlagen über 50 kW im Grünland (es ist nur die Flächenwidmung zu prüfen; keine technische Prüfung)
- PV-Anlagen In Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten (es ist nur der Schutz des Ortsbildes zu prüfen; keine techn. Prüfung)

**Batteriespeicher sind ebenfalls bewilligungs- anzeige- und meldefrei**

**Batteriespeicher**

**§§ 15, 17**

**ANMERKUNG:**

Der NÖ Photovoltaik-Leitfaden ist derzeit in Überarbeitung !!!

Verfahrenserleichterungen

**bestimmte  
bewilligungspflichtige  
Vorhaben**

- **Bauwerke** bis 10 m<sup>2</sup> (überbaute Fläche) / 3 m Höhe im Bauland
- Einfriedungen bis 3 m Höhe
- oberirdische bauliche Anlagen mit gebäudegleicher Verwendung bis 50 m<sup>2</sup> / 3 m im Bauland
- **Abänderung von Bauwerken, sofern keine Nachbarrechte verletzt werden könnten**
- Heizkessel bis 400 kW (+ Typenprüfbericht)
- Maschinen und Geräte in baulicher Verbindung mit Bauwerk

**§ 18 Abs. 1a**

**Mögliche Auswirkungen:**

- Keine Parteistellung von Nachbarn
- Keine Bauplatzerklärung; keine Abgaben
- Keine Straßengrundabtretung bzw. Herstellung des Bezugsniveaus
- Verzicht auf lagerichtige Darstellung der Grenzen
- Kein Bauführer

Lageplan

**Lagerichtige Darstellung  
der Grenzen und deren  
aktuelle Kennzeichnung**

**Keine inhaltliche Änderung  
mit 7. Novelle!**

→ Vorfrage zur genauen Lage des Grenzverlaufes

bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland  
(ausgenommen solche nach § 18 Abs. 1a) anhand

- **Grenzkataster**
- **Grenzvermessung** oder **Plan** auf der Grundlage der VermVO 2016  
(wenn Grenze nicht strittig)  
→ durch Ziviltechniker und gewerbliche Vermessungsbüros (!)
- **Grenzfeststellungsverfahren**  
(wenn Grenze strittig)

**§ 19 Abs. 1 und 1a**

**eingeschränkt auf:**

Grenzbereiche, die für baurechtliche Beurteilung wesentlich

**darf entfallen:**

wenn Grenzen nicht strittig und Vorhaben > 1 m von Grenze entfernt bzw.  
Bauwuch um 1 m vergrößert

**Ausnahmen**

→ keine Information nach § 21 für

1. folgende Vorhaben

- a) Abänderungen **an** oder in Gebäude, wenn subj.-öff. Rechte nicht beeinträchtigt werden können
- b) Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf Ortsbild abstellt
- c) **Vorhaben > 10 m von Grenze entfernt, wenn subj.-öff. Rechte nicht beeinträchtigt werden können**
- d) Vorhaben im Sinn § 18 Abs. 1a

**sowie**

2. **bei sonstigen Vorhaben nach § 14 gegenüber jenen Nachbarn**

- a) **deren Parteistellung gem. § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen (Zustimmung, Grünlandnachbar)**
- b) **deren Grundstücksgrenze > 10 m von Vorhaben entfernt, wenn subj.-öff. Rechte nicht beeinträchtigt werden können**

**Immissionsschutz**

**Emissionen**, durch **Lärm, Geruch, Staub, Abgase oder Erschütterungen**, die **originär** von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen (**keine Schallreflexionen mehr zu berücksichtigen**), dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder die Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen

**Ausnahmen:**

- Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen
- Emissionen von **allen Stellplätzen, die einem Vorhaben gemäß § 63 Abs. 1 zugeordnet sind (auch Emissionen von zusätzlich freiwillig errichteten Stellplätzen)**
- Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen

**Maßstab:** normal empfindende Menschen

**Anordnung von Bauwerken  
auf einem Grundstück**

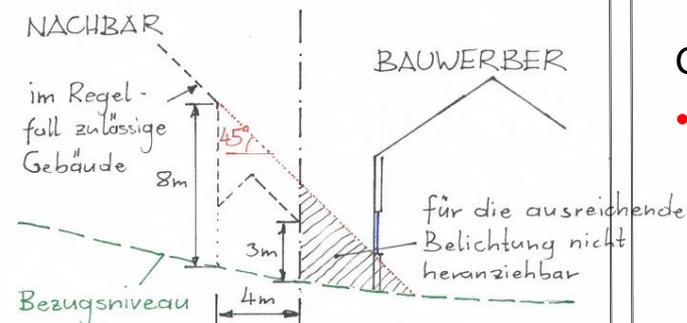
Über eine **Baufluchtlinie** oder in einen **Bauwich** darf grundsätzlich **nicht gebaut** werden. Ausnahmen:

- Bauwerke im Bauwich (§ 51)
- Vorbauten (§ 52)
- Bauwerke **oder Bauwerksteile**, max. 50cm (1m) über dem **Bezugsniveau und** dem Gelände nach Fertigstellung liegen

Eine **Grundstücksgrenze** darf **nicht überbaut** werden. Ausnahmen:

- **bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht
- Bauwerke über **Verkehrsflächen** oder **Gewässer**
- **Ver- und Entsorgungsleitungen** und dazugehörigen Bauwerke
- diverse Vorbauten (§52)
- Wenn Grundstücksgrenze = Gemeindegrenze; im BI, BB und BS durch Betriebsbauten

## Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück



Bei zwei oder mehreren Gebäuden auf einem Grundstück:

- **Freier Lichteinfall** auf bestehende und auf bewilligte Hauptfenster muss gewährleistet sein

Grundsätzlich bei der Errichtung von Hauptfenstern:

- **Ausreichende Belichtung über Eigengrund** oder über Bereiche des Nachbargrundstückes, die im **Regelfall** nicht verbaut werden dürfen.

Bei nachträglich errichtetem **Personenaufzug**:

- Bebauungsdichte und Bebauungshöhe darf überschritten werden

## § 49

### Regelfall:

- Bauwerke mit einer konstanten zulässigen Höhe (ab dem Bezugsniveau) entsprechend der Bebauungshöhe in einem Abstand gemäß § 50 (1), und
- Bauwerke im Bauwich mit einer Höhe von 3 m (§ 51 (1), (2) u. (5))
- Ohne Vorbauten

**Größe des seitlichen  
und hinteren Bauwiches****Ein geringerer Bauwisch ist zulässig:**

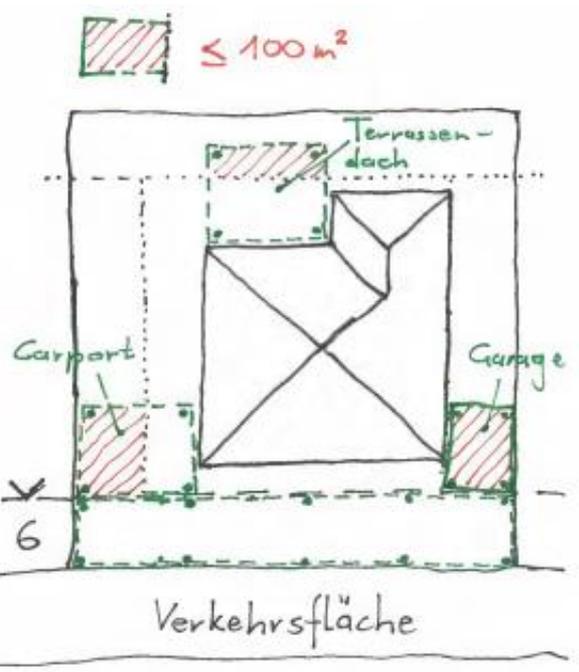
- in **Schutzzonen** und **erhaltungswürdigen Altortgebieten**:  
kleinerer Bauwisch ist zur Wahrung des Charakters der Bebauung  
zulässig (**keine Belichtungsprüfung, kein brandschutztechnisches  
Kriterium mehr**)
- in **BB** und **BI** wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster  
zulässiger Gebäude auf den auf Nachbargrundstücken gewähr-  
leistet ist (**kein brandschutztechnisches Kriterium mehr**)

**Bei Fahngrundstücken:**

Der angrenzende streifenförmige Grundstücksteil darf zur Hälfte  
seiner Breite dem Bauwisch angerechnet werden.

**Beurteilung des Bauwiches als seitlicher oder hinterer wurde von  
§ 51 (6) in § 50 (5) verlegt.**

### Bauwerke im Bauwich



### Im vorderen Bauwich:

**Gebäude:** Garage bei Gefälle > 15% oder bei Erlaubnis im Bebauungsplan

### **bauliche Anlagen:**

falls dies der Bebauungsplan nicht verbietet und ausreichende Belichtung zulässiger Nachbargebäude gesichert ist

### Im seitlichen und hinteren Bauwich:

**Nebengebäude und bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleich:** bis insgesamt **100 m<sup>2</sup>**; Höhe: ≤ 3 m am gesamten Umfang, gemessen vom Bezugsniveau, hangabwärts entsprechend mehr

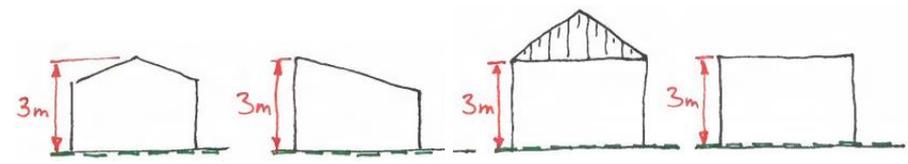
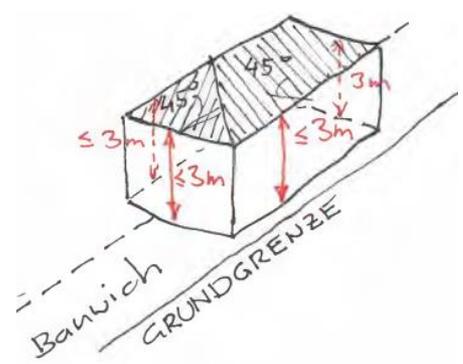
### **Sonstige bauliche Anlagen:**

falls dies der Bebauungsplan nicht verbietet und **Höhe: ≤ 3 m**, falls höher: Belichtungsprüfung

## § 51

### **Zusätzlich gilt:**

Bei den Bauweisen o, k und eo ist ein seitlicher Bauwich von Gebäuden freizuhalten.

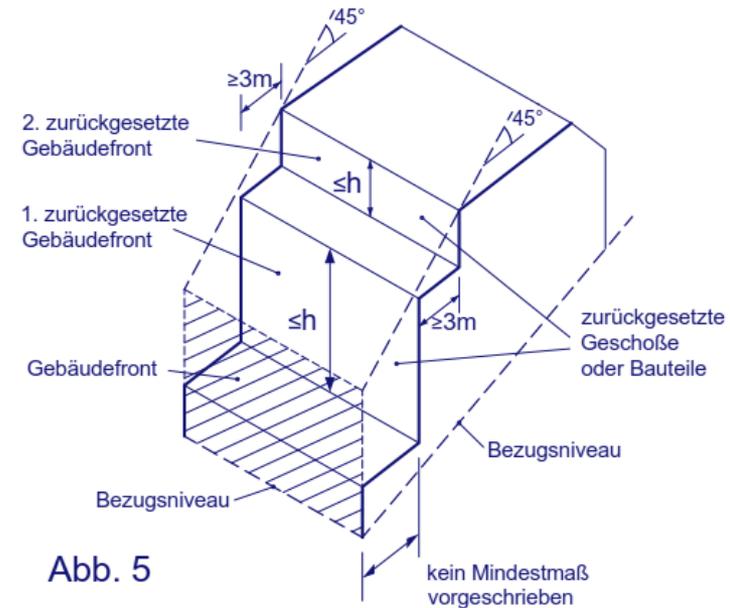


## Beschränkung der Höhe von zurückgesetzten Geschoßen

Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen darf **an keiner Stelle höher als die Bebauungshöhe  $h$**  sein.

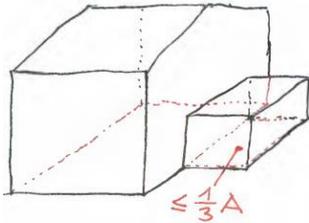
Ausnahmen:  
Bauteile gemäß § 53 (5)

Allfällige, über der 1. zurückgesetzten Gebäudefront liegende weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen jeweils zumindest 3 Meter zurückversetzt sein.



## Begrenzung der Höhe von Bauwerken

## Weitere Vorschriften



Abs. 6:

Bei Fronten, die nicht mehr als **1/3 der bebauten Fläche** umfassen, darf die **Bebauungshöhe unterschritten** werden.

Abs. 7:

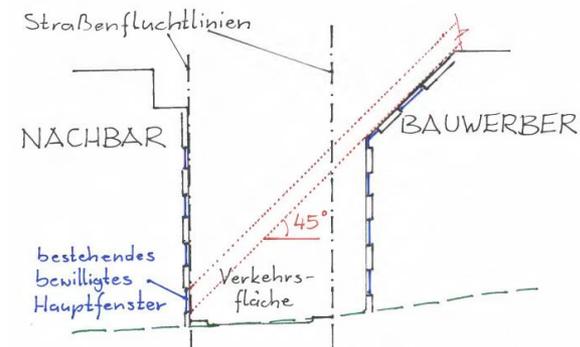
Im **Bauland-Betriebsgebiet (BB)** und **Bauland-Industriegebiet (BI)** darf die **Bebauungshöhe unterschritten** werden.

Abs. 8:

Bei **Gebäudefronten gegen Straßenfluchtlinien**: ~~Beschränkung der Gebäudehöhe~~ **bestehende bewilligte Hauptfenster sind zu schützen.**  
**Ausnahmen:** - in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten  
 - wenn die Belichtung auch derzeit nicht gegeben ist

Abs. 9:

In der ~~geschlossenen Bauungsweise~~ sind bestehende **bewilligte Hauptfenster zu schützen.** (entfällt!)



## § 53a Abs. 6 - 9

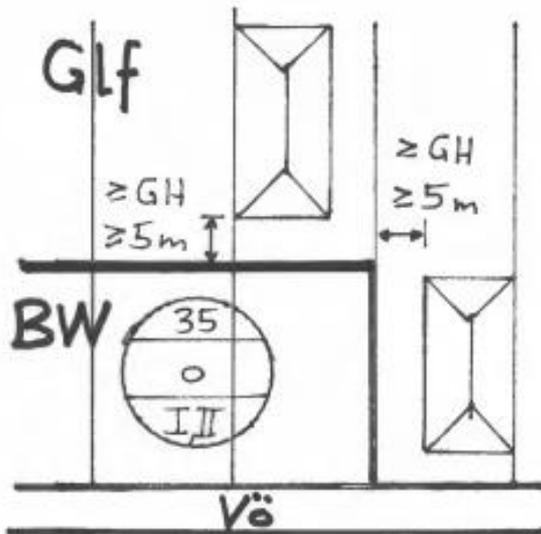
Baulandbereiche ohne Bebauungsplan

**Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan**

Es darf eine andere Bebauungsweise oder Bauklasse als in Abs. 1 bis Abs. 3 ermittelt gewählt werden, wenn

- der Charakter der Bebauung gewahrt werden muss
- ~~keine Brandschutztechnische Bedenken bestehen und~~
- ~~die ausreichende Belichtung auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird~~

## Bauwerke im Grünland



### Mindestabstände von der Widmungsgrenze zum Bauland: **NEU**

- Gebäudehöhe (GH)
- mindestens 5 m

#### Ausnahmen:

- Bauwerke, die im seitlichen und hinteren Bauwich zulässig sind (§ 51 (2), (5))
- wenn im Bauland an der entsprechenden Grundstücksgrenze kein Bauwich einzuhalten ist (z.B. kein seitlicher Bauwich bei geschlossener Bebauungsweise)

Veränderung der Höhenlage des Geländes

**Bewilligungspflichtig § 14 Z.6**

die **Veränderung der Höhenlage des Geländes** und die Veränderung oder Herstellung des **Bezugsniveaus** auf einem Grundstück im **Bauland** sowie im **Grünland-Kleingarten**;

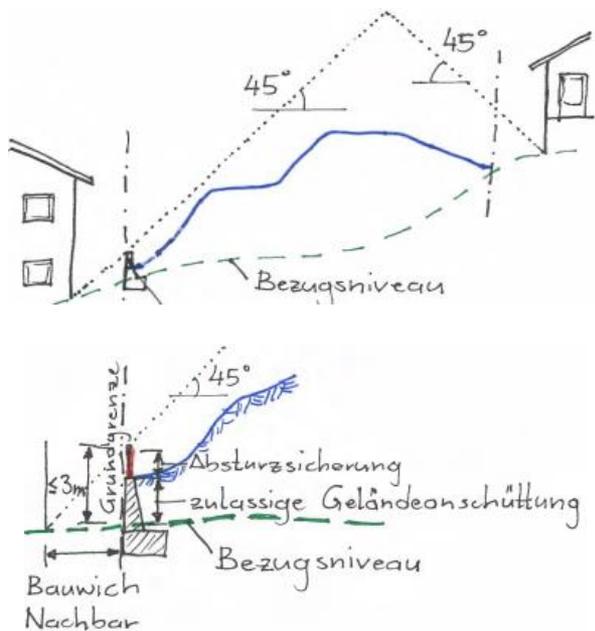
**Bewilligungs-, anzeige- und Meldefrei §17 Z. 9, 22**

die Errichtung und Aufstellung von ....., **Hochbeeten**, .....

die **kleinräumige Veränderung** der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von **zusammenhängend höchstens 20 m<sup>2</sup>**, außerhalb des Bauwuchs, bei der die vor der Veränderung bestehende **Höhenlage** des Geländes auch **nachträglich feststellbar** ist (z.B. lokale Anschüttung oder Abgrabung).

Veränderung der Höhenlage des Geländes

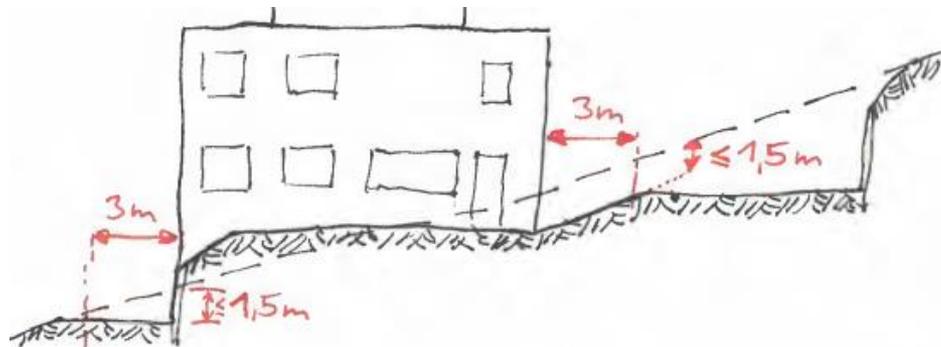
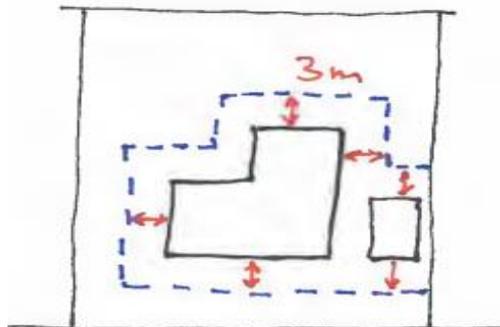
**Veränderung der Höhenlage des Geländes**



**Im Bauland:**

- keine Gefährdung der **Standicherheit** des angrenzenden Geländes
- **Zulässige Anschüttung:** keine Beeinträchtigung des Lichteinfalls der Hauptfenster zulässiger Nachbargebäude.
- **Zulässige Absenkung gegenüber dem Bezugsniveau:**
  - in der Umgebung von 3 m von Gebäuden: max. 1,5 Meter  
(Ausnahmen: bei BI, BB und BS generell, Stiegenabgänge und Garagenabfahrten bis 5 m/8 m pro Gebäude)
  - in allen anderen Bereichen: unbegrenzt
- eine **Verordnung des Gemeinderates** kann die Geländeänderung gegenüber dem Bezugsniveau **verbieten**, ein **Bebauungsplan** kann sie **beschränken oder verbieten**.

**§ 67 Abs. 1, 1a**



Veränderung der Höhenlage des Geländes

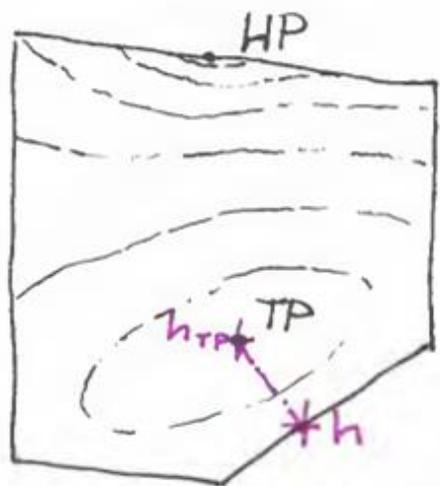
**Veränderung der Höhenlage des Geländes**

**Im Grünland-Kleingarten:**

- keine Gefährdung der **Standicherheit** des angrenzenden Geländes
- **Zulässige Anschüttung:** max. 0,5 Meter
- **Zulässige Absenkung:** max. 0,5 Meter
- eine **Verordnung des Gemeinderates** kann die Geländeänderung gegenüber dem Bezugsniveau **verbieten**, ein **Bebauungsplan** kann sie **beschränken oder verbieten**.

Veränderung der Höhenlage des Geländes

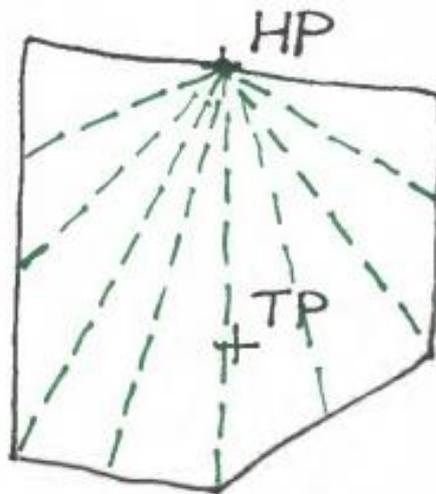
**Veränderung der Höhenlage des Bezugsniveaus**



$$h > h_{TP} + 0,5m$$

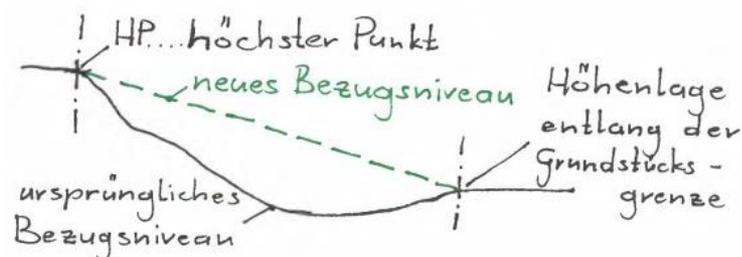
Definition Wannanlage

**Ausgleich einer Wannanlage**



zulässige Anhebung des Bezugsniveaus

- nur im **Bauland** zulässig
- nur bei **Wannanlage** auf einem Gst.
- die Anhebung ist begrenzt
- die Anhebung ist **bewilligungspflichtig**



Schnitte durch den Hochpunkt

**§ 67 Abs. 3**

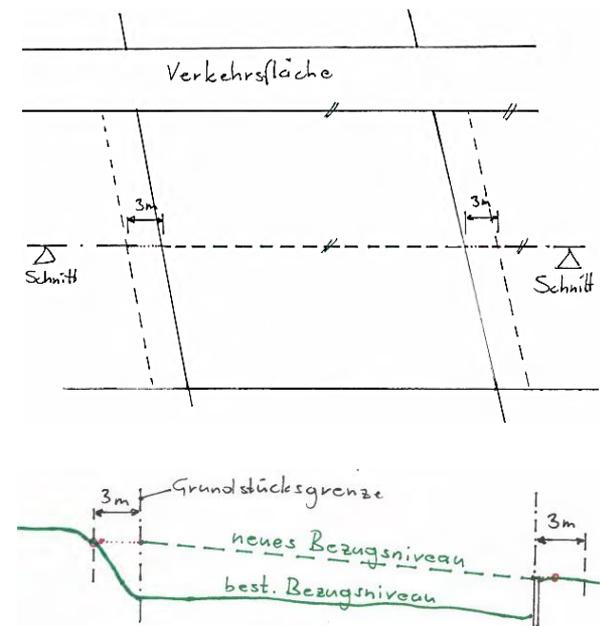
**Legende:**

HP .... absolut höchster Punkt des Grundstückes

TP ..... absolut tiefster Punkt des Grundstückes

Veränderung der Höhenlage des Geländes

**Veränderung der Höhenlage des Bezugsniveaus**



**Anpassung an die seitlichen Nachbargrundstücke**

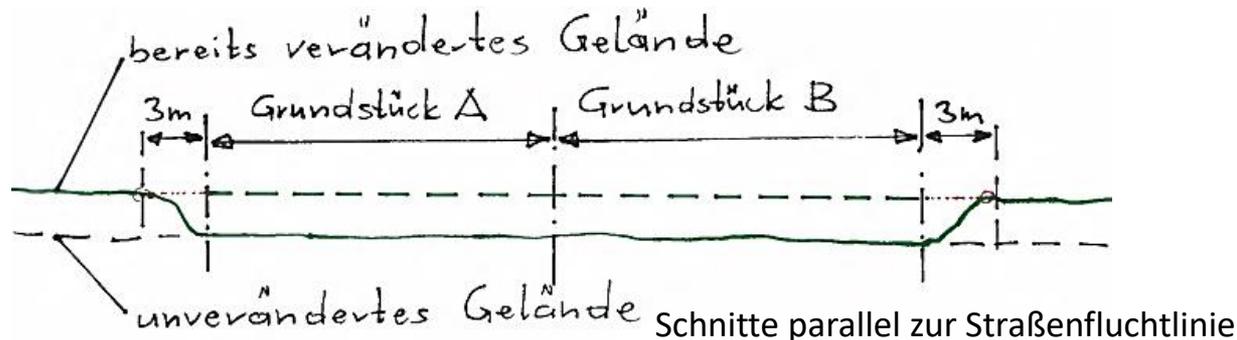
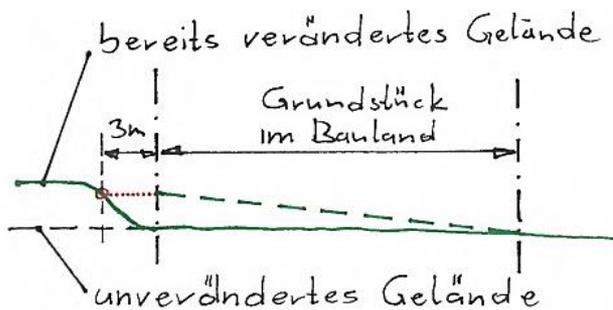
**NEU**

Die Anpassung ist unter folgenden **Bedingungen** zulässig:

- nur bei Grundstücken im **Bauland**
- nur wenn das **Gelände** im Randbereich (3-Meter-Bereich) des **seitlichen Nachbargrundstück** gemäß § 4 Z 11a 3.Fall **verändert wurde**
- bei **Einzelgrundstücken**: es ist ausreichend, wenn das Gelände im Randbereich an **einem** seitlichen Nachbargrundstück verändert wurde
- Bei **zwei nebeneinander liegenden Grundstücken**: es muss bei **beiden** Randbereichen der seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke das Gelände bereits verändert sein und die Grundeigentümer müssen dies gemeinsam beantragen.

Die Anpassung ist **bewilligungspflichtig**.

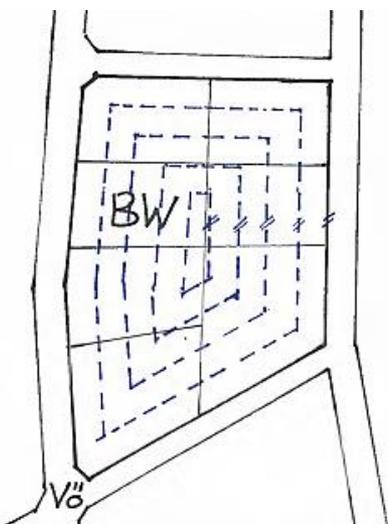
**§ 67 Abs. 3a**



Veränderung der Höhenlage des Geländes

**Veränderung der Höhenlage des Bezugsniveaus**

Schnitte parallel zur Straßenfluchtlinie



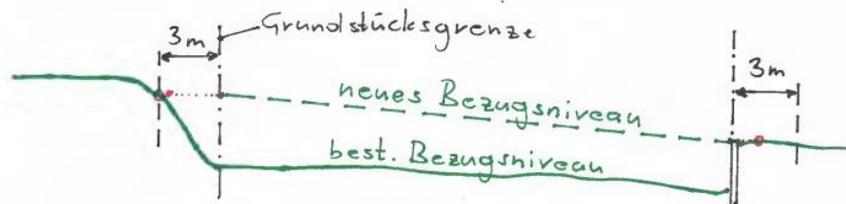
**Anpassung an die seitlichen Nachbargrundstücke**

**NEU**

Die Anpassung hat **wie** folgt zu erfolgen:

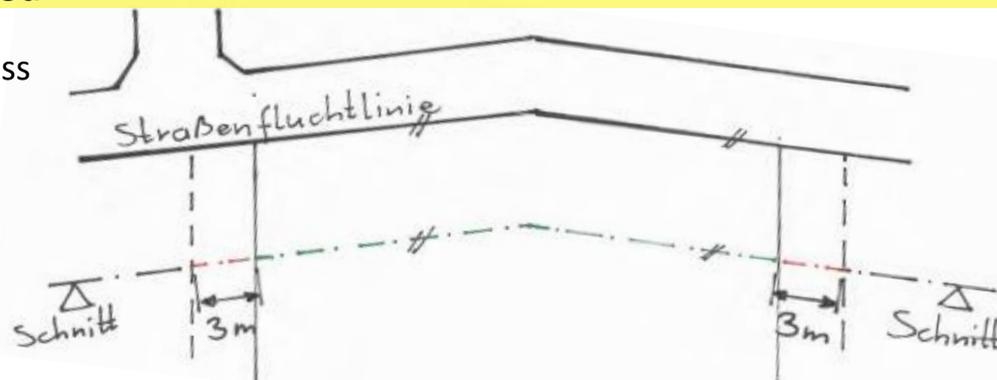
- Betrachtung von **Schnitten parallel zur Straßenfluchtlinie**
- der höchste Punkt im Randbereich (3 m-Nachbarschaftsbereich) darf horizontal auf die Grundstücksgrenze projiziert werden
- Die Verbindung der Punkte der gegenüberliegenden Grundgrenzen muss eine konstante Steigung / ein konstantes Gefälle haben

Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie



**§ 67 Abs. 3a**

Grundriss

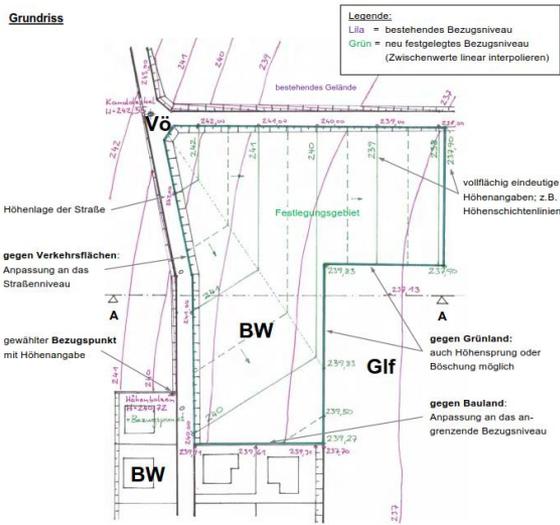


Veränderung der Höhenlage des Geländes

**Festlegung des Bezugs-  
Niveaus in Bereichen  
ohne Bebauungsplan**

Beispiel für die Festlegung des Bezugsniveaus (Ausgleich einer Senke in Hanglage):

Grundriss



Der **Gemeinderat** darf für Bereiche, in denen es keinen Bebauungsplan gibt, in einer eigenen Verordnung

- das **Bezugsniveau**,
- die **Straßenfluchtlinie**
- bei neuen Verkehrsflächen das **Straßenniveau** in der Straßenfluchtlinie und
- das **Gebot** zur verpflichtenden **Herstellung des Bezugsniveaus**

festlegen.

Die Verordnung des Gemeinderates muss denselben **Verfahrensablauf wie bei einem Bebauungsplan** durchlaufen (Grundlagenforschung, Auflage, Verständigung der Betroffenen, Landesregierung)

Das Bezugsniveaus ist ausreichend genau und eindeutig in einem **Plan** darzustellen.

**§ 67 Abs. 4**

**HINWEIS:** Zur Festlegung des Bezugsniveaus gibt es von der Gruppe Baudirektion den:

„LEITFADEN zur Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde“

[http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Festlegung\\_Bezugsniveaus](http://www.noe.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Festlegung_Bezugsniveaus)

**8: Schutz vor gefährlichen Immissionen**

**Schadstoffkonzentration**

Keine gefährlichen Emissionen aus Baumaterialien und aus dem Untergrund, die die Gesundheit beeinträchtigen können (bei einem dem Verwendungszweck entsprechenden Luftwechsel).

**Strahlung**

Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass keine die Gesundheit der Benutzer beeinträchtigende

- **ionisierende Strahlung aus Baumaterialien ( $\gamma$ -Strahlung)** und
- **Radonemission aus dem Untergrund ( $\alpha$ -Strahlung)** auftreten.

*Anmerkung: der Punkt war bisher gestrichen!*

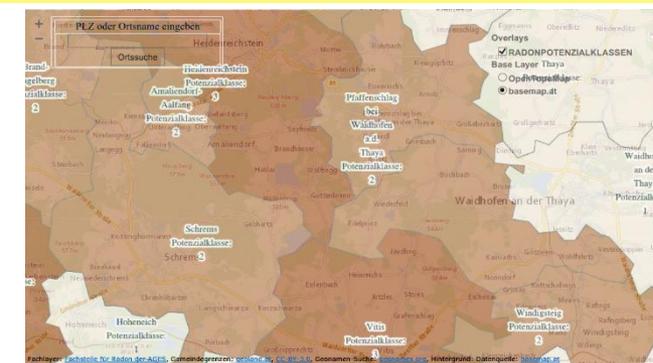
**Vorschau:** in den **OIB-Richtlinien 2019** sind dann konkretere Forderungen und teilweise einzuhaltende Werte angegeben.

**OIB-Richtlinie 3 in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014**

Punkt eins ist jedenfalls erfüllt, wenn **zugelassene Bauprodukte** verwendet werden (siehe auch EU-Bauproduktenverordnung, Marktüberwachung durch OIB)

**HINWEIS zu Radonemissionen:**

Radonkarten für Österreich auf: [www.radon.gv.at](http://www.radon.gv.at) (BMNT, AGES)  
Planung von radonsicheren Bauwerken: ÖNORM S 5280-2 und -3



**Anlage 11:**  
**Typenblatt zur Registrierung**  
**mittelgroßer Feuerungsanlagen**

**Anlage 11**

**Registrierung von mittelgroßen Feuerungsanlagen**

Eigentümer	(Vorname / Zuname / Firma)	
Standort	(Straße / Hausnummer)	
Postleitzahl / Gemeinde	Postleitzahl	Gemeinde

Technische Daten			
Fabrikat/Type			
Brennstoffwärmeleistung (kW)		Baujahr	
Verwendeter Brennstoff	<input type="checkbox"/> Erdgas	<input type="checkbox"/> Hackgut	<input type="checkbox"/> Heizöl (leicht)
	<input type="checkbox"/> Flüssiggas	<input type="checkbox"/> Pellets	<input type="checkbox"/> Heizöl (extra leicht)
	<input type="checkbox"/> sonstiger:		

**Anlage 11**