

LEITFADEN

zur

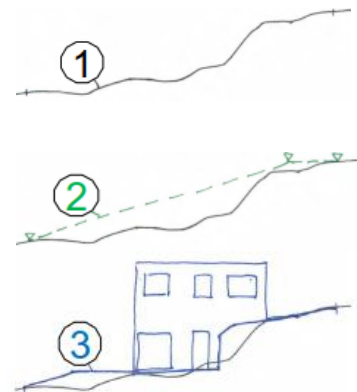
Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde

(mittels Bebauungsplan oder eigener Gemeindeverordnung)

Aktuelle rechtliche Situation

Seit dem Inkrafttreten der 5. Bauordnungsnovelle am 13.7.2017 ist **in ganz Niederösterreich** ein **Bezugsniveau** gesetzlich **definiert**. Gemäß § 4 Z 11a der NÖ Bauordnung 2014 gilt als Bezugsniveau:

1. *die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht*
2. *in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder*
3. *außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 1. Februar 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde;*



⇒ **Daraus folgt, dass die Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde grundsätzlich nicht erforderlich ist!**

Die Festlegung eines vom natürlichen bzw. rechtmäßig bestehenden Gelände abweichenden Bezugsniveaus ist nur in jenen Bereichen sinnvoll, in denen der Gemeinde das vorhandene Gelände für die Bebauung nicht geeignet erscheint.

Die Festlegung muss in Bereichen, in denen es einen **Bebauungsplan** gibt, in diesem erfolgen (§ 30 Abs. 2 Z 17 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014). In allen anderen Bereichen darf das Bezugsniveau in einer eigenen **Verordnung des Gemeinderates** festgelegt werden (§ 67 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 2014).

Die **Festlegung des Bezugsniveaus** soll eine **rechtlich gesicherte Basis** für alle zukünftigen Vorhaben bieten. Die Rechtssicherheit soll dadurch wesentlich erhöht werden.

Bei der Festlegung ist aus baurechtlicher Sicht Folgendes zu beachten:

- Die Festlegung sollte nur in jenen Gebieten erfolgen, in denen die Grundstücke ansonsten nicht zweckmäßig bebaut werden könnten oder die Bauwerke sich nicht entsprechend in die umliegende Bebauung einfügen könnten.
- Bei einer Festlegung durch die Gemeinde ist das **Bezugsniveau** durch den Grundeigentümer im Zuge des Neubaus eines Gebäudes oder der Errichtung einer baulichen Anlage **verpflichtend herzustellen** (§ 12a der NÖ Bauordnung 2014). Damit nimmt man dem Grundeigentümer allerdings auch jegliche Gestaltungsmöglichkeit für sein Grundstück!
- Grundsätzlich soll das Bezugsniveau nur **für größere Ortsbereiche** festgelegt werden. Eine Festlegung für **kleinere Bereiche** (z.B. einzelne Grundstücke) ist nur in Ausnahmefällen sinnvoll, da dies zu einer unübersichtlichen Anzahl an einzelnen Gemeindeverordnungen und zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand führt. Auch könnte es dadurch zu Benachteiligungen von angrenzenden Grundstücken kommen.

Bei der Festlegung ist aus bautechnischer Sicht Folgendes zu beachten:

Das zu verordnende Bezugsniveau ist über das **gesamte Festlegungsgebiet vollflächig** und **eindeutig** zu definieren.

- Das **Gebiet**, für welches das Bezugsniveau festgelegt ist, ist auf dem Plan **eindeutig abzugrenzen**.
- Das Bezugsniveau ist so festzulegen, dass **alle Grundstücke sinnvoll bebaut und genutzt** werden können. **Achtung:** das Bezugsniveau ist vom Bauwerber verpflichtend herzustellen!
- Das Bezugsniveau ist erst dann festzulegen, wenn die **Höhenlage der Erschließungsstraßen** eindeutig festgelegt ist.
- Vor der Festlegung des Bezugsniveaus sind **Bestandsaufnahmen** des Geländes, insbesondere an den Rändern des Festlegungsgebietes im Übergangsbereich zum umliegenden Gelände durchzuführen (Geländeaufnahme).

- Das **Bezugsniveau** ist so **darzustellen**, dass die Planer der Grundeigentümer dieses als eindeutige Planungsgrundlage für ihre zukünftigen Bauvorhaben heranziehen können. Gut geeignet ist eine Darstellung mittels **Höhenschichtenlinien, Böschungs- und Bruchkanten** oder eine Darstellung durch ein (digitales) **3D Geländemodell**. Eine Darstellung durch einzelne Punkte ist nur bei nahezu horizontalem Bezugsniveau zweckdienlich.
- Der **Maßstab** der Darstellung sollte eine ausreichende Interpretation des festgelegten Bezugsniveaus ermöglichen (in der Regel nicht größer als **1:200 bis 1:250**, bei sehr regelmäßigem Bezugsniveau 1:500).
- Die Höhenangaben sind auf die **amtlichen Höhen** des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen oder auf ein **lokales Höhennetz** der Gemeinde (beide sind als Höhennetz zu verstehen) zu beziehen.
Es sind **Bezugspunkte** anzugeben, auf welche sich die festgelegten Höhen beziehen. Diese Bezugspunkte können **Höhenfestpunkte** der o.a. Höhennetze oder dauerhaft unveränderliche Höhenfestpunkte (z.B. **Höhenbolzen** in Gebäuden oder Mauern, **Kanaldeckel**) sein. Die dauerhaft unveränderlichen Höhenfestpunkte müssen wiederum einen nachweislichen Bezug zum verwendeten Höhennetz haben (Angabe der herangezogenen Höhenfestpunkte).
- **Gegen Verkehrsflächen** ist das Bezugsniveau an das Straßenniveau **möglichst eben anzugleichen**, um die Zufahrt durch Fahrzeuge zu ermöglichen (Die gemäß Pkt. 2.7.3 der Anlage 4 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 maximal zulässige Rampenneigung beträgt im Bereich von 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche 5 %, ansonsten 15 %).
- **Gegen Baulandbereiche** ist das Bezugsniveau möglichst verlaufend an die Höhenlage des **umliegenden Bezugsniveaus anzugleichen**, um die ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke durch eine spätere Bebauung nicht zu beeinträchtigen.
- **Innerhalb des Festlegungsgebietes** sind **Höhensprünge** und **Böschungen** möglichst zu **vermeiden**.

Bezüglich der **Umgebungswässer** wird zusätzlich Folgendes empfohlen:

- Die Veränderung der **Abflussverhältnisse** der **Oberflächenwässer** und von **eventuellen Schichtwässern** sollte berücksichtigt werden, um nicht in Konflikt mit den Unterliegern zu geraten. Eventuell sind Entwässerungsgräben usw. einzuplanen.
- Das Bezugsniveau sollte höher als der höchste örtliche **Grundwasserspiegel** und höher als der Wasserstand des **100-jährlichen Hochwassers** liegen.

