

Der Landtag von Niederösterreich hat am beschlossen:

Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

Die NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Wortfolge „§ 30 Fertigstellung“ folgende Wortfolge

„§ 30a Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen“

und nach der Wortfolge „§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerken und Klimaanlage“ folgende Wortfolge

„§ 32a Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen“

eingefügt.

2. Im Inhaltsverzeichnis wird die Wortfolge „§ 52 Vorbauten“ durch die Wortfolge „§ 52 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche“ ersetzt.

3. In § 4 Z 11a lautet der letzte Spiegelstrich und wird folgender Satz angefügt:

„ – außerhalb des Geltungsbereiches einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

In jenen Bereichen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z.B. Bereiche, 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; “

4. Im § 4 Z 14 wird nach der Wortfolge „**Nennwärmeleistung (P_n)**: die höchste für den Betrieb der Feuerungsanlage (Nennlast) vorgesehene Wärmeleistung bei Dauerbetrieb;“ folgende Wortfolge eingefügt:

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

Brennstoffwärmeleistung: 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. xx/2018, eine Genehmigung erteilt wurde, sofern die ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige (§ 30) bereits vorliegt oder bis spätestens 19. Dezember 2018 eingebracht wird;“

5. Im § 4 Z 15 lautet die Definition des Nebengebäudes wie folgt:

„**Nebengebäude**: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 50 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);

6. § 4 Z 21 lautet:

„21. **Hauptfenster**: Fenster, die zumindest zum Teil über dem Bezugsniveau liegen und zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind; alle anderen Fenster sind Nebenfenster. Ein Fenster gilt auch dann als Hauptfenster, wenn nur ein Teil, der jedenfalls über dem Bezugsniveau liegen muss, für die ausreichende Belichtung herangezogen wird;

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;“

7. § 6 Abs. 2 lautet:

„(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 Klimaanlage),

gewährleisten und

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 (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von diesen Festlegungen, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 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.“

8. Im § 10 Abs. 5 lautet der zweite Spiegelstrich:

„– die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 festgelegt sind,“

9. § 12 Abs. 2 lautet:

„(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.“

10. § 12a Abs. 1 und 2 lauten:

„(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 abgeöschert werden, wobei dieses erforderlichenfalls mit einer Versickerungsmulde zu versehen ist.“

11. Im § 14 Z 4 wird der Strichpunkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Wortfolge angefügt:

„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;“

12. Im § 14 Z 6 wird das Zitat „§ 67 Abs. 3“ durch das Zitat „§ 67 Abs. 3 und 3a“ ersetzt.

13. § 15 Abs. 1 Z 2 lit. b lautet:

„b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² sowie von mobilen Hühnerställen jeweils auf demselben Grundstück;

14. In § 15 Abs. 1 Z 3 lautet die Überschrift:

„3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):“

15. § 17 Z 20 lautet:

„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;“

16. § 18 Abs. 1 Z 1 lautet:

„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. 87/2015, handelt,

oder

c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.“

17. Im § 18 Abs. 1 wird folgende Z 6 angefügt:

„6. Bei der Aufstellung oder Abänderung **mittelgroßer Feuerungsanlagen** (§ 14 Z 4 lit. c und f) insbesondere die **Angaben** der Anlage 11 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018.“

18. § 18 Abs. 1a Z 1 bis 4 lauten:

- „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 auf einem Grundstück im Bauland,
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 auf einem Grundstück im Bauland,
3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen 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).“

19. Im § 19 Abs. 1a lautet der zweite Spiegelstrich:

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

20. § 20 Abs. 1 vorletzter Satz lautet:

„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.“

21. § 21 Abs. 4 lautet:

„(4) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. für Vorhaben, die aufgrund ihrer Art oder ihrer Situierung auf dem Baugrundstück nicht geeignet sind, subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn zu beeinträchtigen, das sind jedenfalls

- a) Abänderungen an oder in einem Gebäude (§ 14 Z 3), sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können, und
- b) Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a

sowie

- 2. bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Personen, deren Parteistellung im Sinn des § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen ist.“

22. § 23 Abs. 5 lautet:

„(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.“

23. Im § 24 Abs. 1 lautet der letzte Satz:

„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.“

24. Nach § 30 wird folgender § 30a eingefügt:

„§ 30a

Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen

- (1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** festzulegen, welche Anlagendaten und Informationen über mittelgroße Feuerungsanlagen ab dem Zeitpunkt ihrer zulässigen Inbetriebnahme in ein Register aufzunehmen und öffentlich zugänglich zu machen sind.
- (2) Die Baubehörde hat die Daten und Informationen nach Abs. 1 (Anlage 11 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018) innerhalb von 2 Wochen nach der Anzeige der Fertigstellung (§ 30) der mittelgroßen Feuerungsanlage der Landesregierung zu deren Erfassung und Eintragung (Registrierung) in einer Datenbank (Register) des Bundes mitzuteilen, wodurch die im Register enthaltenen Informationen – auch über das Internet – öffentlich zugänglich werden.

- (3) Für mittelgroße Feuerungsanlagen, deren Fertigstellung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. xx/2018, bereits angezeigt wurde, hat die Baubehörde die Mitteilung nach Abs. 2 innerhalb von 4 Wochen ab dem Inkrafttreten der Änderung der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. xx/2018 zu veranlassen.“

25. § 32 Abs. 10 lautet und wird folgender Abs. 11 angefügt:

- „(10) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** die Perioden, den Umfang, das Verfahren und den Inhalt über das Ergebnis der Überprüfung der Heizkessel, Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerke und Klimaanlageanlagen sowie die Art und den Umfang der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten hinsichtlich mittelgroßer Feuerungsanlagen zu regeln. Ebenfalls ist darin die einheitliche Ausgestaltung der Prüfberichte festzulegen.
- (11) Die Landesregierung hat in den **belasteten Gebieten** nach § 1 Abs. 2 Z 3 der Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2015 über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-G 2000, BGBl. II Nr. 166/2015, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in § 30a der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018, verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch **Verordnung** strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen in belasteten Gebieten festzulegen.“

26. Nach § 32 wird folgender § 32a eingefügt:

„§ 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 SO₂-, NO_x- und Staubemissionen, den Zeitpunkt ihrer Anpassung an diese Emissionsgrenzwerte und allfällige Ausnahmen festzulegen.
- (2) Die Eigentümer haben bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen **geeignete Maßnahmen** zu setzen, dass die nach der Brennstoffwärmeleistung jeweils festgelegten Emissionsgrenzwerte nach § 26a Abs. 1 Z 1, Tabelle 1 und 2, der NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2014 in der Fassung LGBl. Nr. xx/2018, 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 mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von höchstens 5 MW bis spätestens 30. Dezember 2029 **nachzuweisen.**“

27. Im § 33 Abs. 1 wird das Klammerzitat „(§ 68 Abs. 1 Z 8)“ durch das Klammerzitat „(§ 69 Abs. 1 Z 6)“ ersetzt.

28. In § 37 Abs. 1 Z 4 wird das Klammerzitat „(§ 44 Abs. 5 und 6)“ durch das Klammerzitat „(§ 44 Abs. 4)“ ersetzt.

29. Im § 37 Abs. 1 wird nach der Z 9 folgende Z 9a eingefügt:

„9a. die Emissionsgrenzwerte nach § 26b Abs. 1 der NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, nicht einhält oder die laufenden Aufzeichnungen über den Betrieb mittelgroßer Feuerungsanlagen der zuständigen Behörde auf deren Aufforderung hin nicht ohne vermeidbare Verzögerung vorlegt (§ 26b NÖ BTV 2014) oder als Eigentümer keine geeigneten Maßnahmen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte im Sinn des § 32a Abs. 1 oder 2 setzt oder der Behörde die Vornahme geeigneter Maßnahmen bei mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mehr als 5 MW nicht bis spätestens 30. Dezember 2024 nachweist oder bei mittelgroßen Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von höchstens 5 MW nicht bis spätestens 30. Dezember 2029 nachweist (§ 32a Abs. 3),“

30. § 37 Abs. 2 Z 2 lautet:

„2. Abs. 1 Z 2, 3, 5, 9, 9a, 10 und 13 mit einer Geldstrafe bis zu € 5.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,“

31. § 39 Abs. 3 erster Satz lautet:

„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 – oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und

- bei einer Grundabteilung (§ 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 AufschlieÙungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Erganzungsabgabe oder

- bei einer Bauplatzerklärung eine AufschlieÙungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder
- ein niedrigerer 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 berucksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.“

32. Im § 48 lauten die ersten beiden Sätze:

„**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:

- Lrmissionen 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.“

33. § 49 Abs. 1 lautet:

„(1) **ber eine Bauflichtlinie** 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 50 cm und in Hanglagen an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau und über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.“

34. § 49 Abs. 3 lautet und wird danach folgender Abs. 3a angefügt:

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

(3a) An Grundstücksgrenzen, an denen **am Nachbargrundstück kein Bauwisch** einzuhalten ist (z.B. bei geschlossener Bebauungsweise), dürfen nur jene Bereiche der Nachbargrundstücke für die **ausreichende Belichtung** herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes oder aufgrund eines grundbücherlich sichergestellten Rechtes nicht bebaut werden dürfen.“

35. § 50 Abs. 2 lautet:

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

Im **Bauland-Betriebsgebiet** oder **-Industriegebiet** ist ein **geringerer Bauwisch** 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 Bauwisch 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 oder aufgrund eines grundbücherlich sichergestellten Rechtes nicht bebaut werden dürfen.“

36. Im § 50 wird folgender Abs. 5 angefügt und entfällt gleichzeitig § 51 Abs. 6:

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

37. Im § 51 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Werden in jenen Teilen des Hauptgebäudes, die im Bauwisch 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 oder aufgrund eines grundbücherlich sichergestellten Rechtes nicht bebaut werden dürfen.“

38. Im § 51 Abs. 5 lautet der erste Spiegelstrich:

„– 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“

39. Im § 52 lautet die Überschrift:

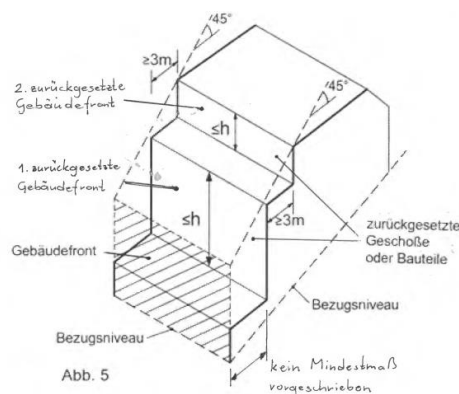
„Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche“

40. § 52 Abs. 2 Z 4 lautet:

„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,“

41. § 53a Abs. 3 lautet und wird Abbildung 5 durch folgende Abbildung 5 ersetzt:

„(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 der jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.“



42. § 53a Abs. 8 lautet:

„(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.“

43. § 53a Abs. 9 entfällt.

44. § 54 Abs. 4 lautet:

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

45. Im § 55 wird nach Abs. 1 folgender Abs. 1a eingefügt:

„(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 die geschlossene Bebauungsweise gilt.“

46. Im § 63 Abs. 1 lautet der erste Satz:

„Wird ein Bauwerk errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen.“

47. Im § 64 Abs. 1 lautet der dritte Spiegelstrich:

„- die Kunden der dort bestehenden Betriebe“

48. § 67 lautet:

„§ 67

Veränderung der Höhenlage des Geländes

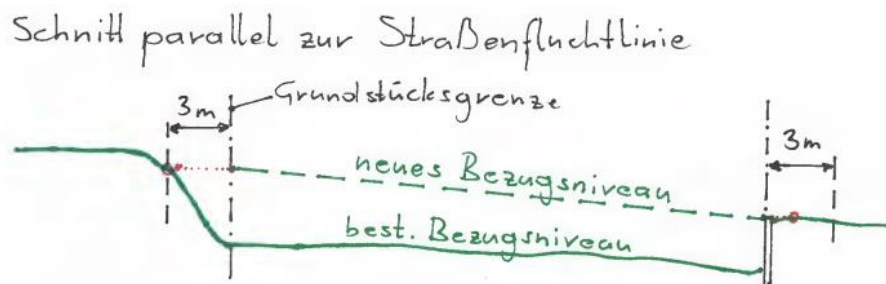
- (1) Die **Höhenlage des Geländes** im **Bauland** darf nur dann verändert werden, wenn
- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
 - dadurch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist und
 - dies nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates untersagt oder beschränkt ist.
- (1a) Bei der Errichtung von Bauwerken gemäß §§ 14 und 15 und bei der Veränderung der Höhenlage des Geländes gilt, dass an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück das Gelände nach Fertigstellung nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegen darf. Ausgenommen davon sind:
- Bauwerke im Bauland-Betriebsgebiet und -Industriegebiet,
 - 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 Grundstücksgrenze 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) Wurde im **Bauland** an zumindest einer seitlichen Grundstücksgrenze auf dem **Nachbargrundstück** oder in einem Abstand von bis zu 3 m von der Grundstücksgrenze bereits vor dem 13. Juli 2017 eine Geländeänderung rechtmäßig hergestellt, darf das Bezugsniveau an dieser seitlichen Grundstücksgrenze auf der maximalen Höhe des Nachbargrundstückes in diesem 3 m – Bereich, gemessen in einem Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie, **mit Bescheid** festgelegt werden.

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



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

sowie

- das **Gebot zur verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus festlegen.

Die Verordnung beinhaltet eine **Plandarstellung** mit

- einer Abgrenzung des Festlegungsgebietes,

- einer punktgenauen Darstellung des Bezugsniveaus (z.B. mittels Höhengeschichtlinien) 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.

49. Im § 69 Abs. 1 wird nach der Z 9 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 10 angefügt:

„10. Richtlinie (EU) 2015/2193 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2015 über Maßnahmen zur Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft, Amtsblatt Nr. L313 vom 28. November 2015, Seite 1.“

50. Im § 70 wird nach dem Abs. 10 folgender Abs. 11 angefügt:

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