

## Bauordnung Niederösterreich

Die **NÖ Bauordnung** (NÖ BO) regelt grundsätzlich das gesamte Bauwesen im Land in rechtlicher Hinsicht, während die technischen Ausführungsbestimmungen in der Bautechnikverordnung (NÖ BTV) normiert sind. Als zuständige **Baubehörde** ist der Bürgermeister (1. Instanz) bzw. der Gemeinderat (2. Instanz) eingesetzt.

Der **Bauplatz** gilt als jene räumliche Einheit, auf der Baumaßnahmen erfolgen; er darf nur aus einem Grundstück bestehen. Die Anbindung eines Bauplatzes an das öffentliche Straßennetz ist sowohl durch unmittelbaren Anschluß oder auch mittels eines grundbücherlich sichergestellten Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes über Grundstücke Dritter möglich. Bei der erstmaligen Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz sind Aufschließungskosten an die Gemeinde zu entrichten; werden bestehende Bauplätze unterteilt oder vergrößert, fällt eine Ergänzungsabgabe an.

Im **Bebauungsplan** sind die Regeln für die Verkehrserschließung sowie für die Bebauung des gesamten Siedlungsgebietes oder Teilen davon festgelegt (§ 69 NÖ BO). Darin ist insbesondere die höchstzulässige Gebäudehöhe sowie die Bebauungsweise (Situierung der Gebäude auf dem Bauplatz) ebenso wie die Bebauungsdichte (Anteil der bebauten Fläche am Gesamtausmaß des Grundstückes) festgelegt. Wo es keinen Bebauungsplan gibt (ungeregelter Bereich), entscheidet die Baubehörde im Anlassfall gemäß den einschlägigen Bestimmungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (Siedlungsbild) über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Vor einer erstmaligen Bauführung oder auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen (Parzellierung) erfolgt für das gegenständliche Grundstück die **Bauplatzzerklärung**. Aus diesem Anlass werden dem Grundeigentümer **Anliegerleistungen** vorgeschrieben: Dabei handelt es sich um eine unentgeltliche Abtretung von Grundflächen in das öffentliche Gut, soweit dies der Bebauungsplan festlegt oder im unregulierten Bereich es die örtlichen Gegebenheiten erfordern. Darüber hinaus sieht das Gesetz anlässlich der Bauplatzzerklärung die Vorschreibung von Aufschließungskosten zwingend vor; dabei handelt es sich um eine zweckgebundene Abgabe für den Straßenausbau einschließlich der Oberflächenentwässerung und Beleuchtung. Die Voraussetzung für eine solche Vorschreibung stellt ausschließlich die Bauplatzzerklärung oder die Vergrößerung eines Bauplatzes dar – unabhängig ob die anliegende Straße bereits errichtet ist oder dies noch zu geschehen hat.

**Bauvorhaben** sind im Hinblick auf ihren Umfang bewilligungs- (§ 14 NÖ BO) oder anzeigepflichtig (§ 15 NÖ BO); Vorhaben von geringer Bedeutung müssen der Baubehörde nicht gemeldet werden (§ 16 NÖ BO). Parteienstellung im Baubewilligungsverfahren haben neben dem Bauwerber die Nachbarn (Eigentümer der angrenzenden Grundstücke – auch jenseits einer Straße), soweit sie durch das Bauwerk in ihren subjektiv öffentlichen Rechten berührt sind (§ 6 NÖ BO).

Haupt- und Nebengebäude (Garagen) dürfen auf dem Bauplatz nicht willkürlich situiert werden, sondern müssen sich nach den gesetzlichen **Abstandsbestimmungen** richten. Diese Abstandsbestimmungen (Bauwisch etc.) beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und stellen Entfernungen dar, die

entweder genau einzuhalten sind (Anbauzwang) oder als Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen. Die Höchstgerichte haben mit ihren Entscheidungen einen extrem strengen Maßstab vorgegeben und etwa eine Unterschreitung des Mindestabstandes um 3 cm als nicht mehr unerheblich klassifiziert. Verstöße gegen die Abstandsbestimmungen können durchaus dramatische Folgen haben und zu äußerst kostspieligen Korrekturmaßnahmen führen.

Dementsprechend sorgfältig muss daher bei der Festlegung der Gebäudeecken in der Natur vorgegangen werden. Weil die Grundstücksgrenzen, auf die sich ja die Abstandsmaße beziehen, im Einzelfall von bestehenden Zäunen oft abweichen können, ist als Grundlage für Baumaßnahmen ein entsprechender Urkundenplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dringend zu empfehlen. Nur in einer solchen öffentlichen Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die amtlichen Katastralmappe allein ist für die Klärung der Grenzsituation grundsätzlich ungeeignet und ihre Verwendung für diesen Zweck sachlich falsch. Dies deshalb, weil die Katastralmappe für Grundstücke des Grenzkatasters die Figur der Grenzen und die Koordinaten der Grenzpunkte als „Papiergrenze“ verbindlich dokumentiert. Ohne exakter Vermessung ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass die Gegebenheiten in der Natur (Mauern, Zäune, etc.) mit der rechtlichen Grenze (Papiergrenze des Grenzkatasters) auch übereinstimmen und damit unklar, von welchen Bezugspunkten die Abstände zu messen wären.

Im Grundsteuerkataster macht die Katastralmappe keinen Beweis über die Grundstücksgrenzen und darf grundsätzlich nicht als Grundlage für Abstandsmessungen herangezogen werden. Aus alten Urkundenplänen wird in aller Regel unmittelbar – also ohne exakte Vermessung vor Ort – auch nicht entnommen werden können, ob die in der Natur sichtbaren Grenzzeichen (Zäune, Mauern, Grenzmarken etc.) mit dem in den Unterlagen dargestellten Grenzverlauf („Papiergrenze“) übereinstimmen.

Alle Baupläne und Berechnungen dürfen nur von befugten Fachleuten erstellt werden. Pläne zur Änderung von Grenzen bei Parzellierungen und Grundabtretungen (§ 10 NÖ BO) sowie zur lagerichtigen Darstellung der Grenzen als Grundlage für die Bewilligung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes müssen von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen als öffentliche Urkunde ausgestellt und beurkundet sein.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist bloß eine Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde notwendig, in der durch den Bauführer die Übereinstimmung des fertigen Bauwerkes mit den bewilligten Plänen sowie mit den sonstigen Auflagen der Baubewilligung bestätigt wird.

## Raumordnungsgesetz Niederösterreich

Im **NÖ Raumordnungsgesetz** (NÖ ROG) sind sowohl die Verfahren und Inhalte der überörtlichen wie auch der örtlichen Raumordnung geregelt. Im Rahmen der örtlichen Raumordnung muß jede Gemeinde mit Verordnung ein örtliches Raumordnungsprogramm erlassen; dieses umfasst ein Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan und liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf..

Im **Flächenwidmungsplan** (§ 14 NÖ ROG) werden die Widmungen für alle Flächen des Gemeindegebietes festgelegt, wobei das Gesetz grundsätzlich zwischen Bauland, Grünland und Verkehrsflächen unterscheidet. Die Bauland- und Grünlandgebiete untergliedern sich in der Folge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Widmungsarten, womit jeweils der Rahmen ihrer möglichen Nutzung definiert ist. Die Abgrenzung der einzelnen Widmungen ist in der Plandarstellung des Flächenwidmungsplanes dokumentiert; darüber hinaus sind auch Zonen kenntlich gemacht, für die auf Grund anderer Gesetze Beschränkungen gelten, wie etwa Naturschutzgebiete, Gefährdungsbereiche entlang von Eisenbahnen oder Hochwasserüberflutungsgebiete. Eine umfangreiche Legende als Teil des Planes informiert über die Bedeutung der Abkürzungen und Symbole.

Für die bauliche und wirtschaftliche Nutzung der **Baulandbereiche** maßgebend ist die jeweilige Widmungsart (§ 16 NÖ ROG):

- **Wohngebiete** – bestimmt für Wohngebäude sowie für Betriebe, die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienen und keine wesentliche Belästigung der Bevölkerung verursachen.
- **Kerngebiete** – vorgesehen für eine Nutzung wie im Wohngebiet, erweitert um öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten.
- **Betriebsgebiete** – für Betriebe ohne übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigung.
- **Industriegebiete** – für Betriebe mit entsprechend großer Beeinträchtigung der Umgebung.
- **Agrargebiete** – für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie einer Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht.
- **Sondergebiete und Einkaufszentren.**
- **Gebiete mit erhaltenswerten Ortsstrukturen.**

Abgegrenzte Bereiche können auch nur befristet zu Bauland gewidmet sein; in solchen Fällen verfällt die Baulandwidmung, wenn nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes durch den Eigentümer jene Maßnahmen gesetzt werden, die der Verordnungstext vorsieht. In **Aufschließungszonen** ist grundsätzlich jede Bauführung verboten, solange nicht jene Bedingungen (z.B. Verkehrsanbindung) erfüllt sind, die den Gemeinderat zur Freigabe ermächtigen.

**Umwidmungen** erfordern eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (§ 22 NÖ ROG); dazu muss der zugehörige Entwurf 6 Wochen lang im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen und es sind darüber auch die betroffenen Grundeigentümer zu informieren (§ 21 NÖ ROG). Die Beschlussfassung obliegt dem Gemeinderat, der sich mit den abgegebenen Stellungnahmen befassen muss.

**Grunderwerb** unter EU -Bürgern bedarf in Niederösterreich nur bei Grünlandgrundstücken einer Genehmigung nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz. Der Erwerb von unbebauten oder bebauten Baulandgrundstücken ist ebenso genehmigungsfrei wie der Erwerb von Wohnungseigentum.