

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 53/2018

Allgemeiner Teil

Im Sinne einer Vereinheitlichung der im Bereich der Länder inhaltlich recht unterschiedlichen bautechnischen Vorgaben hat Niederösterreich mit den anderen Bundesländern vereinbart, eine Harmonisierung auf diesem Gebiet anzustreben. Dafür wurden zunächst beim Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) Regelwerke hinsichtlich der für die Planung und Ausführung von Bauwerken maßgeblichen Grundanforderungen erarbeitet und als OIB-Richtlinien 1 bis 6 herausgegeben. Diese Richtlinien umfassen die Anforderungen bezüglich Mechanischer Festigkeit und Standsicherheit (RL 1); Brandschutz (RL 2); Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz (RL 3); Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (RL 4); Schallschutz (RL 5) sowie Energieeinsparung und Wärmeschutz (RL 6), wobei letztere bereits in das NÖ Landesrecht übernommen wurde.

Ein weiterer Schritt zur Harmonisierung wird gleichzeitig mit der Umsetzung der Art. 15a B-VG Vereinbarung über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken gesetzt.

Die beabsichtigte Umsetzung der harmonisierten Vorschriften machte zunächst die Durchforstung und gänzliche Überarbeitung der grundsätzlichen und insbesondere der rechtlichen Regelungen der NÖ Bauordnung 1996 erforderlich, um die Kompatibilität der in einem neuen System angelegten technischen Richtlinien mit den baurechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten. In diesem Zuge wurde also die gesamte NÖ Bauordnung 1996 überprüft, es wurden in der Anwendung sowie aufgrund der höchstgerichtlichen Judikatur zutage getretene Probleme beseitigt, Anregungen aus der Praxis übernommen und grundlegende Vereinfachungen vorgesehen. Wo sich eine Änderung nicht unbedingt als erforderlich er-

NÖ Bauordnung 2014

wies, wurde im Sinn einer leichteren Handhabung für die Anwender – insbesondere also für die Gemeinden und die betroffenen Bürger – versucht, u.a. die Gliederung und Diktion der NÖ Bauordnung 1996 beizubehalten. Das Ergebnis dieser umfangreichen Prüfungen, in die nicht nur fachkundige Behördenvertreter und vorwiegend technische Amtssachverständige eingebunden waren, sondern sich v.a. auch Vertreter aus der Politik sowie aus den unterschiedlichsten einschlägigen Fachrichtungen bzw. Interessensvertretungen einbrachten, liegt nunmehr als Neufassung – als NÖ Bauordnung 2014 – vor.

Im Rahmen der NÖ Bauordnung 2014 werden im Wesentlichen folgende Punkte berücksichtigt:

- Umsetzung sämtlicher **OIB-Richtlinien** einschließlich der Abstimmung der rechtlichen und der Neugestaltung der technischen Vorschriften;
- Umsetzung der **Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG** über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von **Feuerungsanlagen** und Blockheizkraftwerken;
- **Grundsätzliche rechtliche Überarbeitung** aufbauend auf dem bewährten System der NÖ Bauordnung 1996;
- Beibehaltung der bisherigen Rechtslage in Baubewilligungsverfahren durch generelle Aberkennung der **aufschiebenden Wirkung** für Beschwerden an das **Landesverwaltungsgericht**, wodurch Baubewilligungen, die auf Gemeindeebene erteilt wurden, zwar – wie bisher aufgrund einer Vorstellung – auf Risiko des Bauherrn, aber schon vor der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes konsumiert werden dürfen;
- Modifizierende und ergänzende Möglichkeiten für die Gemeinden im Hinblick auf Festlegungen für **Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge** (Verordnungsermächtigung für abweichende Regelungen hinsichtlich der Anzahl sowie hinsichtlich der Ausnahme von der Abgabenverpflichtung als zentrenbelebende Maßnahme in Kernzonen);
- **Schnell-Ladestationen** für Elektro-Kraftfahrzeuge
- Verpflichtende Herstellung von Abstellanlagen für **Fahrräder**, die insbesondere für Wohnhausanlagen, Geschäfte, Büros vorgesehen werden sollen;
- Verankerung der baurechtlichen **Spielplatzverpflichtung** und Spielplatzausgleichsabgabe in der NÖ Bauordnung 2014;

- Vereinfachung durch klarere Bestimmungen für die **Höhenberechnung** von Bauwerken;
- **Ausgliederung** der Bestimmungen über den **Bebauungsplan**, welche als zur örtlichen Raumordnung gehörend gleichzeitig in das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 übertragen werden;
- Meldung der **Daten für das Gebäude- und Wohnungsregister** mit dem Bauansuchen für ein Gebäude;
- Grundlage für die Herstellung ausreichend dimensionierter Abfallsammelstellen.

[Anm: Die NÖ BO 2014 wurde grundsätzlich am 23. Oktober 2014 im Landtag beschlossen. Die Kundmachung erfolgte in der Fassung der am 20. November 2014 im Landtag beschlossenen Abänderung, nämlich der Anpassung der Zitate des NÖ ROG 1976 an das (am gleichen Tag im Landtag beschlossene) NÖ ROG 2014.]

EB Novelle LGBl. Nr. 89/2015:

Die Änderungen betreffen Verfahrenserleichterungen und Sonderregelungen zur rascheren Schaffung von Betreuungseinrichtungen für Flüchtlinge (s. dazu die EB zu § 16a).

EB Novelle LGBl. Nr. 37/2016:

Allgemein:

Die NÖ Bauordnung 2014 ist mit 1. Februar 2015 in Kraft getreten. Durch die praktischen Erfahrungen in der Anwendung über mittlerweile mehr als 1 Jahr hat sich der Bedarf an kleineren Korrekturen bzw. an einer Klarstellung einzelner Bestimmungen herausgestellt, der mit der vorliegenden Novelle umgesetzt werden soll.

Auch die Möglichkeit der einfacheren Handhabung bestimmter, bisher bewilligungspflichtiger Tatbestände in speziellen Fällen (zB. Tierunterstände unter 50 m², Herstellung von Ladestationen bei Elektrofahrzeugen, zeitlicher Rahmen für die Aufstellung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen anlässlich von Wahlen) ist durch die bisherige Anwendungspraxis deutlich geworden.

Weiters ist durch die Anpassung der OIB-Richtlinie 6 an den aktuellen Stand, die Übernahme einer Bestimmung in die NÖ Bauordnung 2014 erforderlich geworden (§ 44). Der Rest der Änderungspunkte betrifft die Berichtigung redaktioneller Versehen bzw. die Aktualisierung von Gesetzeszitenen.

EB Novelle LGBl. Nr. 106/2016:

Mit dieser Änderung erfolgt die Umsetzung der Richtlinie 2014/61/EU über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation [Anm: s dazu EB zu § 43a].

EB Novelle LGBl. Nr. 50/2017 (idF LGBl. Nr. 52/2017):

Allgemeiner Teil:

Die neue NÖ Bauordnung 2014 hatte sich in Verbindung mit der Harmonisierung der bautechnischen Regelungen zur Aufgabe gemacht, die geltenden baurechtlichen Bestimmungen im Rahmen einer grundlegenden Überarbeitung zu modernisieren, in der Judikatur aufgezeigte Probleme zu beseitigen, Anregungen von mit der Vollziehung betrauten Behörden und Betroffenen zu übernehmen und nicht zuletzt praxisorientierte Vereinfachungen vorzusehen. Aus Anlass der – mittlerweile vorgezogenen – Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/61/EU (bzgl. Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation) soll der eingeschlagene Weg mit der vorliegenden Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 fortgeführt und sollen verschiedene Themenbereiche nunmehr weiterentwickelt werden. Im Wesentlichen sind dies:

- die Umstrukturierung der bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen bzw. der sog. freien Vorhaben im Sinne einer Optimierung mit dem Augenmerk auf die Vermeidung von bestehenden Problemen im Vollzug und dadurch Erhöhung der Rechtssicherheit;
- Klarstellungen in Bezug auf Begriffsbestimmungen (z.B. Wand);
- eine Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung durch die Neuregelung der Form der Einbeziehung von Nachbarn in ein Bauverfahren (Entfall der Bauverhandlung, klare Verfahrensregelungen für die Verständigung der Parteien und Nachbarn);
- die Überarbeitung der Vorgaben für praktikable und damit bewilligungsfähige Niveauveränderungen im Bauland iVm der
- Schaffung eines Bezugsniveaus, welches auch als Ausgangsbasis für die reformierte Berechnung der Gebäudehöhen heranzuziehen ist;
- die Erstellung praxisorientierter Vorgaben für die äußere Gestaltung von Bauwerken, also die Beurteilung des „Ortsbildes“,

wobei die Vorhaben vom Bestand nicht offenkundig abweichen bzw. diesen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Weiters sollen im Rahmen dieser Novelle vorgesehen werden:

- eine Anpassung an diverse Neuerungen im Rahmen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (Berücksichtigung der Baulandumlegung iZm Bauplatzgeltung und Ergänzungsabgabenvorschreibung, Anerkennung geleisteter Standortabgaben, Festlegung der Anzahl von Pflichtstellplätzen abweichend von der NÖ BTV 2014);
- in Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogrammes 2020 (KEP 2020) das Verbot der Neuaufstellung von Heizkesseln für Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile (Heizöl) und feste fossile (Kohle, Koks) Brennstoffe sowie
- die Forcierung von Elektrofahrzeugen durch die Vorsorge, verstärkt Pflichtstellplätze mit Ladepunkten auszustatten.

Aufgrund eines Kundmachungsfehlers (betreffend § 66 Abs. 6) wurde die Änderung der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 50/2017, mit der Kundmachung LGBL. Nr. 52/2017 berichtigt.

EB Novelle LGBL. Nr. 12/2018 (Sammelnovelle Deregulierung): Allgemein zur Sammelnovelle:

Gesetze müssen einfach und effizient, bürgerfreundlich und damit transparent sein. Niederösterreich hat sich zum Ziel gesetzt, zum „smart country“ zu werden. Das bedingt neben der noch stärkeren Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Gesetzgebungsprozess, auch eine bürgernahe, smarte Verwaltung zu haben. Voraussetzung dafür ist, Gesetze so zu gestalten, dass sie in der Praxis vollziehbar sind und der Entscheidungsprozess auch für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar ist. Dazu muss jede Bestimmung auf die Berechtigung ihres Bestehens überprüft werden und dort wo eine determinierte Regelung nicht notwendig ist, diese auch nicht zu schaffen bzw. aufzuheben.

In einer zunehmend digitalisierten und dezentralisierten Welt ist zudem die elektronische Unterstützung von Verfahren ein Gebot der Stunde. Dadurch können den Bürgerinnen und Bürgern nicht nur Behördenwege erspart werden, sondern auch Verfahren vereinfacht bzw. beschleunigt und somit kostengünstiger gemacht werden.

Der gegenständliche Entwurf für eine Sammelnovelle der im Antrag genannten Gesetze verfolgt daher das Ziel einer umfassenden und nachhaltigen Deregulierung im NÖ Landesrecht. Neben allgemeinen Deregulierungsmaßnahmen in den einzelnen Gesetzen sollen zwei wesentliche Grundsätze durch die gegenständliche Novelle im NÖ Landesrecht berücksichtigt werden:

Zum einen wurden gesetzliche Ermächtigungen für die Landesregierung aufgenommen, wonach sie bestimmte Vorhaben mittels Verordnung bewilligungsfrei stellen kann. Dadurch ergeben sich einerseits Einsparungen im Verwaltungsaufwand der Behörde, andererseits Vereinfachungen und geringere Kosten für die Bürgerinnen und Bürger. Eine vergleichbare Regelung gibt es z.B. bereits für gewerbliche Betriebsanlagen (§ 74 Abs. 7 der Gewerbeordnung 1994). [Anm: Eine entsprechende Ermächtigung wurde in die NÖ BO 2014 nicht aufgenommen.]

Zum anderen sollen Regelungen geschaffen werden, wonach die bestehende Verpflichtung der Bürgerinnen und Bürger zur Vorlage von Unterlagen entfällt, wenn die Behörde durch Einsicht in ein elektronisches Register diese selbst beschaffen kann. Mit Umsetzung dieser Novelle wird daher im NÖ Landesrecht der Grundsatz verfolgt, dass Unterlagen, die für die Behörde aus einem elektronischen Register ersichtlich sind (z.B. Grundbuchsauszug, Strafregisterbescheinigung, Staatsbürgerschaftsnachweis, etc.), durch die Bürgerinnen und Bürger in verwaltungsrechtlichen Verfahren nicht mehr vorgelegt werden müssen. Dadurch können einerseits antragstellende Bürgerinnen und Bürger im Verfahren entlastet werden und andererseits können Geschwindigkeit und Präzision der Verwaltungsverfahren gesteigert werden.

[Anm: s dazu EB und Anm zu §§ 5 und 18 Abs 1 Z 1 lit a]

EB Novelle LGBl. Nr. 53/2018:

Allgemeiner Teil:

Die vorliegende Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 dient in erster Linie der Umsetzung der 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. Als mittelgroße Feuerungsanlagen gelten Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung zwischen 1 und 50 MW. Im Rahmen der NÖ BO 2014 sind nun Grund-

lagen zu schaffen für ein – großteils bereits jetzt vorhandenes – Genehmigungsverfahren für die Aufstellung und Abänderung von neuen Feuerungsanlagen dieser Größenordnung, für die Registrierung der Anlagendaten sowohl von bestehenden als auch von neuen Anlagen in einer zentralen Datenbank, für spätere Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen sowie das Vorsehen entsprechender Sanktionen für den Fall des Zuwiderhandelns.

Damit in Verbindung werden u.a. die in der Richtlinie (EU) 2015/2193 vorgegebenen Emissionsgrenzwerte für SO₂, NO_x und Staub im Rahmen einer Änderung in der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) umgesetzt.

Um Missverständnissen in der Anwendung einzelner Bestimmungen vorzubeugen, werden diverse notwendige sprachliche Korrekturen und Klarstellungen sowie Zitatberichtigungen vorgenommen.

Erfahrungen, die mittlerweile im Hinblick auf das mit der 5. Novelle eingeführte Bezugsniveau und deren möglicher Verordnung aus der Praxis gewonnen werden konnten, werden zum Anlass genommen, Unklarheiten zu beseitigen, Lücken zu schließen und allfällige, insbesondere von Gemeinden stammende Anregungen für weitere Verbesserungen einzuarbeiten. Aus Gleichheits- sowie Publizitätsgründen wird für die Erlassung derartiger Verordnungen ein dem Bebauungsplanverfahren adäquates Verfahren eingeführt.

Als weitere Verfahrenserleichterung bzw. -vereinfachung werden die im Lauf der Zeit teilweise unübersichtlich gewordenen Belichtungsregelungen vereinheitlicht. Sie werden in ein überschaubares und damit leichter anzuwendendes System eingebettet.

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht

A) Allgemeines

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zuständigkeit
- § 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 3a Mitwirkung der Bundespolizei
- § 4 Begriffsbestimmungen