INFORMATION:
Änderungen der NÖ BO 2014 in der Fassung vom 01.06.2026 im Vergleich zur NÖ BO 2014 i.d.F. LGBl. Nr. 40/2025 wurden vom Büro Dr. Paula in diesem Dokument gelb markiert.

Die Änderungen betreffend folgende Bestimmungen treten mit 29. Mai 2026 in Kraft: § 32, § 33, § 33a, § 44a, § 44c und § 66a, § 4 Z 13, Z 14, Z 15, Z 15a, Z 23, Z 23b, Z 23c, Z 26a, Z 26b, Z 26c, Z 30a, Z 30b und Z 32, § 32, § 33, § 33a Abs. 1, 2, 7, 8 und 11, § 37 Abs. 1 Z 4, Z 9, Z 10, Z 10a, Z 10b, Z 10c, Z 11 und Z 12, § 37 Abs. 2 Z 2, § 41 Abs. 4, § 44 Abs. 1 bis 9, § 44a, § 44c, § 58 Abs. 4 und 5, § 64 Abs. 3 bis 8, § 65, § 66a und § 69 Abs. 1 Z 16

Die übrigen Inhalte sind spätestens seit 1. März 2026 gültig.

Gesamte Rechtsvorschrift für NÖ Bauordnung 2014, Fassung vom 01.06.2026 (abgerufen am 30.03.2026 unter www.ris.bka.gv.at/Lr-Niederoesterreich/)

Umsetzungshinweis für folgende Bestimmung

Über die bei den jeweiligen Landesgesetzblättern angeführten Richtlinien hinaus setzt dieser Landesrechtsakt in der geltenden Fassung weiters folgende Richtlinie(n) um: CELEX-Nr. 32018L2001

Langtitel

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)
StF: LGBl. Nr. 1/2015
[CELEX-Nr.: 31992L0042, 31993L0068, 32009L0028, 32009L0125, 32009L0142, 32010L0031, 32012L0027]

Änderung

LGBl. Nr. 6/2015
LGBl. Nr. 89/2015
LGBl. Nr. 37/2016
LGBl. Nr. 106/2016
[CELEX-Nr. 32014L0061]
LGBl. Nr. 50/2017 (idF LGBl. Nr. 52/2017) (VFB)
[CELEX-Nr. 32014L0094]
LGBl. Nr. 12/2018
LGBl. Nr. 53/2018
[CELEX-Nr. 32015L2193]
LGBl. Nr. 32/2021
[CELEX-Nr. 32018L0844]
LGBl. Nr. 20/2022
LGBl. Nr. 31/2023
[CElex-Nr. 32020L2184]
LGBl. Nr. 9/2024
[CELEX-Nr. 32012L0018]
LGBl. Nr. 40/2025
[CELEX-Nr. 32018L2001, 32023L2413]
LGBl. Nr. 104/2025
LGBl. Nr. 1/2026
LGBl. Nr. 9/2026

Präambel/Promulgationsklausel

Der Landtag von Niederösterreich hat am 20. November 2025 beschlossen:

Inhaltsverzeichnis

I. Baurecht
A) Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich
§ 2 Zuständigkeit
§ 3 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
§ 3a Mitwirkung der Bundespolizei
§ 4 Begriffsbestimmungen
§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung
§ 6 Parteien und Nachbarn
§ 7 Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn
§ 8 Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen
§ 9 Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen, Vorzugspfandrecht, Mitwirkungspflichten und Information über Entscheidungen

B) Bauplatzgestaltung

§ 10 Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland
§ 11 Bauplatz
§ 12 Grundabtretung für Verkehrsflächen
§ 12a Herstellung des Bezugsniveaus
§ 13 Bauverbot

C) Bauvorhaben

§ 14 Bewilligungspflichtige Vorhaben
§ 15 Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren
§ 16 Meldepflichtige Vorhaben
§ 16a Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung
§ 17 Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

D) Bewilligungsverfahren

§ 18 Antragsbeilagen
§ 19 Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis
§ 20 Vorprüfung
§ 21 Verfahren mit Parteien und Nachbarn
§ 22 Ergänzende Bestimmungen für Seveso-Betriebe
§ 23 Baubewilligung

E) Bauausführung

§ 24 Ausführungsfristen
§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer
§ 26 Baubeginn
§ 27 Behördliche Überprüfungen
§ 28 Behebung von Baumängeln
§ 29 Baueinstellung
§ 30 Fertigstellung
§ 30a Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen
§ 31 Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

Inhaltsverzeichnis

F) Überprüfung des Bauzustandes

§ 32 Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlagen
§ 32a Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen
§ 33 Unabhängige Kontrollsysteme
§ 33a Datenbank für die Gesamtenergieeffizenz von Gebäuden und Anlagendatenbank
§ 34 Vermeidung und Behebung von Baugebrechen
§ 35 Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag
§ 36 Sofortmaßnahmen

G) Strafbestimmungen

§ 37 Verwaltungsübertretungen

H) Abgaben

§ 38 Aufschließungsabgabe
§ 39 Ergänzungsabgabe
§ 40 Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe
§ 41 Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder
§ 42 Spielplatz-Ausgleichsabgabe
§ 42a Indexanpassung

II. Bautechnik

A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43 Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke
§ 43a Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen
§ 44 Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises
§ 44a Gebäudetechnische Systeme
§ 44b Einbeziehung erneuerbarer Energie
§ 44c Renovierungspass
§ 45 Wasserver- und -entsorgung
§ 45a Maßnahmen bezüglich Hausinstallationen für die Verwendung von Wasser für den menschlichen Gebrauch
§ 46 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken
§ 47 Wohnungen und Wohngebäude
§ 48 Immissionsschutz
§ 48a Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück
§ 50 Bauwich
§ 51 Bauwerke im Bauwich
§ 52 Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche
§ 53 Ermittlung der Höhen von Bauwerken
§ 53a Begrenzung der Höhe von Bauwerken
§ 54 Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan
§ 55 Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen
§ 56 Schutz des Ortsbildes

Inhaltsverzeichnis

C) Heizung

§ 57 (entfällt)
§ 58 Planungsgrundsätze
§ 59 (entfällt)
§ 60 Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes, einer Zentralheizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung sowie einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage
§ 61 Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten
§ 62 Verwendung von Brennstoffen

D) Anlagen und Geländeänderung

§ 63 Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten
§ 64 Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge
§ 65 Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder
§ 66 Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze
§ 66a Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen
§ 67 Veränderung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus
§ 68 Abbruch von Bauwerken

III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 69 Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren
§ 70 Übergangsbestimmungen
§ 71 Sprachliche Gleichbehandlung
§ 72 Schlussbestimmungen

Text

I. Baurecht

A) Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt das **Bauwesen** im Land Niederösterreich.

(2) Durch dieses Gesetz werden

1. die **Zuständigkeit des Bundes** für bestimmte Bauwerke (z. B. Bundesstraßen, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) sowie
2. die **Vorschriften**, wonach für Bauvorhaben **zusätzliche Bewilligungen** erforderlich sind (z. B. Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Umweltschutzrecht),

nicht berührt.

(3) Weiters sind folgende Bauwerke **vom Geltungsbereich** dieses Gesetzes **ausgenommen:**

1. Forststraßen und forstliche Bringungsanlagen;
2. landwirtschaftliche Bringungsanlagen (§ 4 des Güter- und Seilwege-Landesgesetzes 1973, LGBl. 6620);
3. unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (z. B. Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, soweit es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 54/2014, bewilligungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen handelt;

4. Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBl. 7800), soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, elektrische Leitungsanlagen (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBl. 7810) sowie Wasserstoff-, Gas-, Erdöl- und Fernwärmeleitungen;
5. Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden;
6. Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 84/2024, bei denen die bautechnischen Bestimmungen in diesen Verfahren anzuwenden sind;
7. Bergbauanlagen gemäß § 118 Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I Nr. 38/1999 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025;
8. bewilligungs- und meldefreie Vorhaben.

§ 2

Zuständigkeit

(1) **Baubehörde** und **örtliche Baupolizei** ist

- der Bürgermeister
- der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut).

Die Berufung gegen Bescheide ist ausgeschlossen.

(2) Erstreckt sich ein Bauwerk oder Vorhaben auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.

Erstreckt sich ein Bauwerk oder Vorhaben auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bereich das Bauwerk oder Vorhaben zum Großteil ausgeführt werden soll.

(3) Abs. 1 gilt nicht für das **Verwaltungsstrafverfahren**.

§ 3

Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Aufgaben, die nach diesem Gesetz von der Gemeinde zu besorgen sind, fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

§ 3a

Mitwirkung der Bundespolizei

Die Organe der Bundespolizei haben der Baubehörde über ihr Ersuchen zur Feststellung einer Duldungsverpflichtung (§ 7 Abs. 6), zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse (§ 27 Abs. 2, § 32 Abs. 8 und 9, § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 5 in den Fällen der Abs. 1 bis 3) und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen (§ 35 Abs. 1 und § 36 Abs. 1 und 2) im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.

§ 4

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. **Abstellanlage für Kraftfahrzeuge**: für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z. B. Garage), bauliche Anlage (z. B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten;

   Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist;

   Abstellanlage für Fahrräder: für das Abstellen von Fahrrädern bestimmter Raum, bauliche Anlage oder Fläche;
2. **Aufenthaltsraum**: ein Raum, der zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafraum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum); nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten;
3. **ausreichende Belichtung:** jene Belichtung auf Lichteintrittsflächen von Hauptfenstern, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° gegeben ist;

3a. **Barrierefreiheit:** barrierefrei sind Bauwerke, wenn sie für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe, zugänglich und nutzbar sind;

4. **Baufluchtlinien**: Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf;
5. **Bauklasse**: Festlegung des Rahmens für die Höhe der Hauptgebäude (§ 31 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung);
6. **bauliche Anlagen**: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;
7. **Bauwerk**: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;
8. **Bauwich:** der vorgeschriebene Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich), in welchem Hauptgebäude grundsätzlich nicht gebaut werden dürfen;
9. **bebaute Fläche:** als solche gilt die senkrechte Projektion aller Teile von Gebäuden, die
   - zumindest zwei Wände und ein Dach haben (raumbildend sind) und
   - mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegen,

   auf eine waagrechte Ebene;
10. **Bebauungsdichte**: das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;
11. **Bebauungsweise**: Festlegung der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück (§ 31 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung);

11a. **Bezugsniveau:** jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

Als Bezugsniveau gilt:

– die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes,

sofern die Höhenlage des Geländes nicht

– in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
– außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

Auf den Grundflächen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z. B. Grundflächen, 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.

Eine gemäß der vor dem 13. Juli 2017 geltenden Rechtslage bewilligte veränderte Höhenlage des Geländes, die die Beurteilungsgrundlage für die Baubewilligung eines Gebäudes bildet, gilt als Bezugsniveau, wenn sie bis zum 31. Dezember 2019 tatsächlich hergestellt wird;

12. **Blockheizkraftwerk**: eine stationäre Verbrennungskraftmaschine zur Bereitstellung von elektrischem Strom mit Wärmenutzung für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung;

12a. (entfällt durch LGBl. Nr. 1/2026)

13. **Energieausweis:** ein anerkannter Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit in Umsetzung europarechtlicher Vorschriften;

13a. **erneuerbare Energie:** Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas;

am Standort erzeugte erneuerbare Energie: in oder auf einem bestimmten Gebäude, oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet, erzeugte erneuerbare Energie;

in der Nähe erzeugte erneuerbare Energie: erneuerbare Energie, die innerhalb eines bestimmten Umkreises auf lokaler oder Bezirksebene um ein bestimmtes Gebäude herum erzeugt wird und alle folgenden Bedingungen erfüllt:

- sie kann nur innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder Bezirksebene mittels eines speziellen Verteilernetzes verteilt und genutzt werden;
- es ist möglich, für sie einen spezifischen Primärenergiefaktor zu berechnen, der nur für die erneuerbare Energie gilt, die innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder Bezirksebene erzeugt wird, und
- sie kann am Standort mittels eines speziellen Anschlusses an die Energieerzeugungsquelle genutzt werden, wobei dieser spezielle Anschluss spezifische Ausrüstung für die sichere Versorgung mit und die Erfassung der Energie für die Eigennutzung durch das Gebäude erfordert;

13b. **Beschleunigungsgebiet für erneuerbare Energie:** ein bestimmter Standort oder ein bestimmtes Gebiet an Land oder auf Binnengewässern, der bzw. das nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften als für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie besonders geeignet ausgewiesen wurde;

14. **Feuerungsanlagen**: technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind
   - zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und
   - die Verbrennungsgase über eine Abgasführung (Abgasanlage einschließlich erforderlicher Verbindungsstücke und deren Anschlüsse) gefahrlos ins Freie abzuleiten;

   Heizkessel: die kombinierte Einheit aus Gehäuse und Brenner bzw. Brennraum zur Abgabe der Verbrennungswärme an Flüssigkeiten;

   Nennwärmeleistung: die maximale Wärmeleistung in kW, die vom Hersteller für den kontinuierlichen Betrieb angegeben und garantiert wird, bei Einhaltung des von ihm angegebenen Wirkungsgrads;

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

   Aggregation: eine aus zwei oder mehr neuen mittelgroßen Feuerungsanlagen gebildete Kombination gilt für die Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft als eine einzige mittelgroße Feuerungsanlage, und für die Berechnung der gesamten Brennstoffwärmeleistung der Anlage werden ihre Brennstoffwärmeleistungen addiert, wenn
   – die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden oder
   – die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Faktoren über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden könnten;

   Brennstoffwärmeleistung (Feuerungswärmeleistung)**:** 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. 53/2018, eine Genehmigung erteilt wurde, sofern die ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige (§ 30) bereits vorliegt oder bis spätestens 19. Dezember 2018 eingebracht wird;

   Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage: natürliche oder juristische Person, die die Feuerungsanlage betreibt oder kontrolliert;

   Öfen: Feuerungsanlagen zur unmittelbaren Beheizung des Aufstellraumes (z. B. Kaminöfen, Kachelöfen, Öl- oder Gasraumheizgeräte);

   Wirkungsgrad: das Verhältnis des Nutzenergiewerts zum Aufwandenergiewert, angegeben in Prozenten;

15. **Gebäude:** ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten;

   Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 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); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen;

   Konditioniertes Gebäude: ein Gebäude, dessen Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wird; als konditioniertes Gebäude können ein Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden;

   Niedrigstenergiegebäude: ein Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, die nicht schlechter ist als das der EU-Kommission gemeldete kostenoptimale Niveau (OIB Dokument zum Nachweis der Kostenoptimalität der Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 gemäß Artikel 5 zu 2010/31/EU vom 30.1.2024), und bei dem der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf zu einem ganz wesentlichen Teil durch erneuerbare Energie – einschließlich am Standort oder in der Nähe erzeugter erneuerbarer Energie – gedeckt wird;

Wohngebäude: ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;

Wohneinheit: ein Zimmer oder Zimmerkomplex in einem dauerhaften Gebäude oder einem architektonisch abgetrennten Teil eines Gebäudes, das oder der zur ganzjährigen Bewohnung durch einen privaten Haushalt bestimmt ist;

Nichtwohngebäude: ein Gebäude, das nicht überwiegend zum Wohnen genutzt wird;

Nullemissionsgebäude: ein Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, das keine Energie oder eine sehr geringe Energiemenge benötigt, keine CO2-Emissionen aus fossilen Brennstoffen am Standort verursacht und keine oder eine sehr geringe Menge an betriebsbedingten Treibhausgasemissionen verursacht;

Gebäudehülle: die integrierten Komponenten eines Gebäudes, die dessen Innenbereich von der Außenumgebung trennen;

Nutzungseinheit: einen Gebäudeabschnitt, eine Etage oder eine Wohnung innerhalb eines Gebäudes, der bzw. die für eine gesonderte Nutzung ausgelegt ist oder hierfür umgebaut wurde;

Gebäudekomponente: ein gebäudetechnisches System oder eine Komponente der Gebäudehülle;

Gebäude öffentlicher Einrichtungen: konditionierte Gebäude von nationalen, regionalen oder lokalen Behörden sowie von Stellen, die direkt von diesen Behörden finanziert und verwaltet werden und nicht gewerblicher oder kommerzieller Art sind;

15a. **Gebäudetechnische Systeme:** die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die erneuerbare Energie nutzen;

System für Gebäudeautomatisierung und -steuerung: ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann;

16. **Geschoß**: der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder der lichte Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

oberirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z. B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen);

unterirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen;

17. **Geschoßflächenzahl**: das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes bzw. jenes Bauplatzteils, für den diese Bestimmung des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans gilt;

18. (entfällt durch LGBl. Nr. 50/2017)

19. **Größere Renovierung:** Renovierung eines konditionierten Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewertes, wobei der Wert des Grundstückes, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird;

20. **Grundrissfläche**: als solche gilt die senkrechte Projektion aller Teile eines Geschoßes, die zumindest zwei Wände und eine Decke oder ein Dach haben (raumbildend sind) auf die Fußbodenoberkante;

21. **Hauptfenster:** Fenster, welche die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Lichteintrittsflächen enthalten; alle anderen Fenster sind Nebenfenster;

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;

21a. **Heizungsanlage:** eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch welche die Temperatur erhöht wird;

22. **intelligentes Messsystem:** ein elektronisches System, das in der Lage ist, die in das Netz eingespeiste oder die daraus verbrauchte Elektrizität zu messen, mehr Informationen als ein konventioneller Zähler liefert und mittels elektronischer Kommunikation Daten zu Informations-, Kontroll- und Steuerungszwecken übertragen und empfangen kann (smart meter);

23. **Klimaanlage:** Kombination sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann;

Nennleistung einer Klimaanlage: die maximale Kühl- oder Heizleistung der Klimaanlage in kW, die vom Hersteller für den kontinuierlichen Betrieb angegeben und garantiert wird, bei Einhaltung des von ihm angegebenen Wirkungsgrads;

Kälteerzeuger: Teil einer Klimaanlage, der Nutzkälte für Nutzungszwecke erzeugt;“

23a. Ladepunkte:

- **Ladepunkt:** eine feste oder mobile, netzgebundene oder netzunabhängige Schnittstelle für die Übertragung von Strom auf ein Elektrofahrzeug, die zwar einen oder mehrere Anschlüsse für unterschiedliche Arten von Anschlüssen haben kann, an der aber zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen werden kann, mit Ausnahme von Vorrichtungen mit einer Ladeleistung von höchstens 3,7 kW, deren Hauptzweck nicht das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist;
- **Normalladepunkt:** einen Ladepunkt mit einer Leistung von höchstens 22 kW für die Übertragung von Strom an ein Elektrofahrzeug;
- **intelligentes Laden:** einen Ladevorgang, bei dem die Intensität des an die Batterie gelieferten Stroms auf der Grundlage elektronisch übermittelter Informationen dynamisch angepasst wird;
- **bidirektionales Laden:** einen intelligenten Ladevorgang, bei dem die Richtung des Stromflusses umgekehrt werden kann, sodass Strom von der Batterie zu dem Ladepunkt fließen kann, an den sie angeschlossen ist
- **Vorverkabelung:** alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, einschließlich Datenübertragung, Kabel, Kabelwege und – soweit erforderlich – Stromzähler;

23b. **Lebenszyklus-Treibhauspotenzial:** Indikator zur Quantifizierung des Treibhauspotenzials eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus bei einem Bezugszeitraum von 50 Jahren;

23c. **Lüftungsanlage:** das gebäudetechnische System, das auf mechanische Weise Außenluft in einen Raum einbringt;

24. **Mobilheim**: die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;

25. **Netto-/Brutto-Grundfläche:** entspricht der Netto- bzw. Brutto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);

Konditionierte Netto-Grundfläche: Netto-Grundfläche, die konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;

25a. **Nutzfläche:** entspricht der Nutzfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);

26. **öffentliche Verkehrsfläche**: eine im Flächenwidmungsplan gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde für den fließenden oder ruhenden Verkehr, deren konkrete Abgrenzung – selbst bei einer digitalen Darstellung des Flächenwidmungsplans – erst durch Straßenfluchtlinien (Z 29) im genauen Verlauf festgelegt wird;

Landesstraßen gelten als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes;

26a. **physisch an ein Gebäude angrenzender Parkplatz**: ein Parkplatz, der für die Bewohner und Besucher eines Gebäudes oder die Arbeitnehmer in einem Gebäude vorgesehen ist und der sich auf dem Grundstück des Gebäudes oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet;

26b. **Raumklimaqualität:** das Ergebnis einer Bewertung der Bedingungen im Innern eines Gebäudes, die die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner beeinflussen, auf der Grundlage von Parametern wie Temperatur, Feuchtigkeit, Luftwechselzahl und Vorhandensein von Kontaminanten;

26c. **Renovierungspass:** maßgeschneiderter Fahrplan für die umfassende Renovierung eines bestimmten Gebäudes in mehreren Schritten, durch die die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes erheblich verbessert wird;

27. **Regeln der Technik**: technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf dem technischen Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten;

27a. **Seveso-Betriebe**:

- **betroffene Öffentlichkeit**: die von einer Entscheidung über einen der Sachverhalte gemäß Art. 15 Abs. 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 69 Abs. 1 Z 13) betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran; in diesem Sinne haben Nichtregierungsorganisationen, die sich für den Umweltschutz einsetzen und alle einschlägigen, nach innerstaatlichem Recht geltenden Voraussetzungen erfüllen, ein Interesse; dies sind insbesondere die gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung BGBl. I Nr. 26/2023 anerkannten Umweltorganisationen, soweit sie zur Ausübung von Parteienrechten in Niederösterreich befugt sind;
- **schwerer Unfall**: ein Ereignis – z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem Seveso-Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind;
- **Seveso-Betrieb**: der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind und der in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fällt; die Betriebe sind entweder

Betriebe der unteren Klasse gemäß Art. 3 Z 2 der Richtlinie 2012/18/EU

oder

Betriebe der oberen Klasse gemäß Art. 3 Z 3 der Richtlinie 2012/18/EU;

- **wesentliche Änderung von Seveso-Betrieben**: jede Änderung der Anlage, des Betriebes, des Lagers, des Verfahrens oder der Art oder physikalischen Form oder der Mengen der gefährlichen Stoffe, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnten oder die dazu führen könnte, dass ein Betrieb der unteren Klasse zu einem Betrieb der oberen Klasse oder umgekehrt wird;

28. **Spielplatz**: Fläche, die durch ihre Gestaltung und Ausstattung Kindern ein sicheres Spielen im Freien ermöglichen soll;

28a. **Solarenergieanlagen:** Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in thermische oder elektrische Energie, insbesondere Solarthermie- und Photovoltaikanlagen oder eine Kombination derselben;

29. **Straßenfluchtlinie**: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan oder in einer Entscheidung nach § 12 Abs. 2 und 2a festgelegt ist;

30. **überbaute Fläche**: die durch die oberirdischen Teile des Bauwerks überdeckte Fläche des Baugrundstücks einschließlich untergeordneter Bauteile (z. B. Vordächer);

30a. **überdachter Parkplatz:** eine Konstruktion mit Dach mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird;

30b. **umfassende Renovierung:** eine Renovierung im Einklang mit dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ und mit Schwerpunkt auf den wesentlichen Gebäudekomponenten, durch die ein Gebäude oder eine Nutzungseinheit zu Folgendem umgebaut wird:

- vor dem 1. Januar 2030 zu einem Niedrigstenergiegebäude;
- ab dem 1. Januar 2030 zu einem Nullemissionsgebäude;

umfassende Renovierung in mehreren Stufen: eine umfassende Renovierung, die in mehreren Schritten gemäß einem Renovierungspass durchgeführt wird.

31. **Wand**: seitlicher Raumabschluss, der zu **mehr als der Hälfte** aus **flächigen Bauteilen** (z. B. Wandbauteile, Fenster, Türen, Tore, Brüstungen) bzw. aus **flächig wirkenden Bauteilen** (z. B. Gitter, Lamellen, Netze) besteht;

32. **Wärmeerzeuger:** der Teil einer Heizungsanlage, der mithilfe eines oder mehrerer der folgenden Verfahren Nutzwärme erzeugt:

- Verbrennung von Brennstoffen, beispielsweise in einem Heizkessel;
- Joule-Effekt in den Heizelementen einer elektrischen Widerstandsheizung;

- Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft oder aus einer Wasser- oder Erdwärmequelle mithilfe einer Wärmepumpe;

Elektrische Widerstandsheizung: technische Einrichtung zur Erwärmung von Gebäuden mithilfe von Elektrizität;

Nennleistung einer elektrischen Widerstandsheizung: die maximale Wärmeleistung der elektrischen Widerstandsheizung in kW, die vom Hersteller für den kontinuierlichen Betrieb angegeben und garantiert wird, bei Einhaltung des von ihm angegebenen Wirkungsgrads;

Wärmepumpe: eine Maschine, ein Gerät oder eine Anlage, die die Wärmeenergie der natürlichen Umgebung (Luft, Wasser oder Boden) auf Gebäude oder industrielle Anlagen überträgt, indem sie den natürlichen Wärmestrom so umkehrt, dass dieser von einem Ort tieferer Temperatur zu einem Ort höherer Temperatur fließt;

- Bei **reversiblen Wärmepumpen** kann auch die Wärme vom Gebäude an die natürliche Umgebung abgegeben werden.
- **Nennleistung einer Wärmepumpe**: die maximale Heiz- oder Kühlleistung der Wärmepumpe in kW, die vom Hersteller für den kontinuierlichen Betrieb angegeben und garantiert wird, bei Einhaltung des von ihm angegebenen Wirkungsgrads;

32a. **Wohnung**: jener für sich abgeschlossene oder abgegrenzte Teil eines Gebäudes, der wenigstens über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht;

33. **Zentralheizungsanlagen**: Anlagen zur Verteilung zentral erzeugter Wärme zum Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, die Wasser zur Wärmeverteilung verwenden und in der Regel aus Wärmeerzeuger, Wärmeverteilungssystem und Wärmeabgabesystem bestehen.

§ 5

Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

(1) **Entscheidungen** aufgrund dieses Gesetzes, ausgenommen nach § 36, sind **schriftlich** zu erlassen.

(2) Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, sowie über einen Antrag nach § 7 Abs. 6 **binnen 3 Monaten**, zu entscheiden. Die **Entscheidungsfrist** beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§ 18 Abs. 1 bis 3 und § 19) der Baubehörde vorliegen.

(2a) Bei einem Antrag auf Baubewilligung für eine **Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie** hat die Baubehörde die Vollständigkeit des Antrages innerhalb von 45 Tagen nach Eingang des Antrages zu bestätigen oder den Bauwerber aufzufordern, unverzüglich einen vollständigen Antrag einzureichen, falls nicht alle für die Bearbeitung erforderlichen Informationen übermittelt wurden. In Beschleunigungsgebieten beträgt die diesbezügliche Frist 30 Tage.

Lässt die Baubehörde die genannte Frist ohne entsprechende Bestätigung oder Aufforderung verstreichen, so beginnt die Entscheidungsfrist mit Ablauf der sich aus dem ersten Unterabsatz ergebenden Frist zu laufen.

Sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, hat die Baubehörde über den Antrag **binnen 3 Monaten** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages zu entscheiden. Ist für das Vorhaben eine Bewilligung nach einem anderen Gesetz erforderlich, beträgt die Entscheidungsfrist **6 Monate** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages.

Bei **Vorhaben nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa** zu thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von höchstens 100 kW sowie zu Wärmepumpen mit einer Nennleistung von weniger als 50 MW hat die Baubehörde über den Antrag **binnen einem Monat** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags zu entscheiden. Erfolgt die Entscheidung zu thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen nicht binnen dieser Frist, so gilt die Genehmigung als erteilt, sofern die Leistung der Solarenergieanlage die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt.

Die Entscheidungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind nach ihrer Erlassung für die Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich zugänglich zu machen.

(2b) Die Bewilligungsverfahren für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie sind in elektronischer Form durchzuführen.

(3) In Baubewilligungsverfahren und damit in Zusammenhang stehenden Verfahren nach § 7 Abs. 6 hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.

Die Baubehörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid **zuzuerkennen**, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach

Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Eine dagegen erhobene Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

Dasselbe gilt sinngemäß ab Vorlage der Beschwerde für das Landesverwaltungsgericht.

(4) In **baupolizeilichen Verfahren** nach § 29 Abs. 1 (Baueinstellung) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht **keine aufschiebende Wirkung**.

(5) In **Nichtigerklärungsverfahren** (§ 23 Abs. 9) hat die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht keine aufschiebende Wirkung. Über Beschwerden gegen **Nichtigerklärungsbescheide** nach § 23 Abs. 9 entscheidet das **Landesverwaltungsgericht** nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung durch **Senate**. Der Vorsitzende kann gleichzeitig Berichterstatter sein.

(6) Die **Vorlage von Urkunden** entfällt, wenn die zu beweisenden Tatsachen und Rechtsverhältnisse durch Einsicht in die der Baubehörde zur Verfügung stehenden Register, insbesondere durch Abfrage des Grundbuchs (§ 6 des Grundbuchsumstellungsgesetzes – GUG, BGBl. Nr. 550/1980), festgestellt werden können.

(7) Wenn bei Verfahren betreffend erneuerbare Energien oder bei Verfahren, die gemäß § 32 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, durch Bezirkshauptmannschaften besorgt werden, **Unterlagen in elektronischer Form** eingebracht werden, entfällt eine allfällige Verpflichtung zur Vorlage der Unterlagen in mehrfacher Ausfertigung.

§ 6

Parteien und Nachbarn

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben **Parteistellung**:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (**Nachbarn**).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Vorhaben nach § 15 – ausgenommen jene nach § 15 Z 11 – lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

(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 Klimaanlagen),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über
   a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, 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 den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung

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

beeinträchtigt werden könnte.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit **gewährleisten**.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde** Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4a) **Keine Parteistellung** haben **Miteigentümer** bei **Zu- und 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. 81/2020.

(5) **Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3** haben Eigentümer von **Grundstücken im Grünland,** die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

(6) **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 oder § 15 Z 11 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen **zugestimmt** haben.

(7) **Nachbarn**, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, **verlieren** ihre **Parteistellung**, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

§ 7

Verpflichtungen gegenüber den Nachbarn

(1) Die Eigentümer müssen die **vorübergehende Benützung von Grundstücken und Bauwerken** sowie **des Luftraumes** über diesen durch die Eigentümer der bestehenden oder zu errichtenden Bauwerke auf den Nachbargrundstücken und durch die von diesen Beauftragten dulden, wenn diese nur so oder anders nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten

– Baupläne verfassen,
– Bauwerke errichten oder abändern,
– Erhaltungs- oder Abbrucharbeiten oder Sicherungsmaßnahmen durchführen oder
– Baugebrechen feststellen oder beseitigen

können.

Die Eigentümer sind, außer bei Gefahr im Verzug, jeweils mindestens 2 Wochen vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.

Diese Duldungsverpflichtung gilt auch gegenüber Organen der Baubehörde zur Feststellung von Baugebrechen auf einem benachbarten Grundstück, wobei die Verständigung mindestens eine Woche vor der Inanspruchnahme der Grundstücke oder Bauwerke zu erfolgen hat.

(2) Sind in einem Schornstein ausreichende Zugverhältnisse nur dann herzustellen, wenn der Schornstein am angebauten höheren Gebäude des Nachbarn emporgeführt und verankert wird, dann hat der Eigentümer des höheren Gebäudes diese Maßnahmen zu dulden. Werden die Maßnahmen durch eine Bauführung am höheren Gebäude notwendig, dann sind die notwendigen Kosten vom Eigentümer dieses Gebäudes zu tragen.

(3) Ist das Eindringen von Niederschlagswässern von einem Bauwerk in ein an einer Nachbargrundstücksgrenze stehendes Bauwerk nur durch Abdichtungsmaßnahmen (z. B. Wandanschlussblech, Zwischenrinne) an diesem zu verhindern, dann hat dies der Eigentümer des Bauwerks zu dulden.

(4) Jeder Miteigentümer einer **gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand** (z. B. Brandwand) an einer Grundstücksgrenze hat den Einbau und die Erhaltung von Leitungen und anderen Anlagen in dieser

zu dulden. Die Brand- und Schallschutzwirkung der gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand darf hiedurch aber nicht verringert werden.

Wird ein Gebäude mit einer gemeinsamen brandabschnittsbildenden Wand abgebrochen, muss diese Wand mit den Anlagen des anderen Miteigentümers erhalten bleiben.

(5) Bevor die Arbeiten nach Abs. 1 bis 4 durchgeführt werden, haben der Berechtigte und der Belastete gemeinsam den bestehenden Zustand des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks festzustellen (**Beweissicherung**). Sind die Arbeiten abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.

Ein **nicht behebbarer Schaden** ist dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks oder Bauwerks vom Berechtigten nach Abs. 1 bis 4 zu **ersetzen**.

(6) Wird die **Inanspruchnahme** fremden Eigentums (Abs. 1 bis 4) **verweigert** oder der Verpflichtung nach Abs. 2 zweiter Satz nicht nachgekommen, hat die **Baubehörde** die Beweissicherung durchzuführen und über Notwendigkeit, Umfang und Dauer der Inanspruchnahme oder Verpflichtung zu **entscheiden** und die Duldung oder Verpflichtung dem belasteten Eigentümer aufzutragen. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme notwendig ist und Gefahr im Verzug vorliegt.

(7) Ein Antrag auf Festsetzung der Entschädigung oder der Kostenersatzleistung nach § 8 steht der **Vollstreckung** einer Entscheidung nach Abs. 6 nicht entgegen.

§ 8

Verfahren für Kostenersatzleistungen und Entschädigungen

Über eine Kostenersatzleistung oder Entschädigung nach § 7 Abs. 5, § 10 Abs. 9 und § 12 Abs. 5 ist zunächst eine **gütliche Einigung** anzustreben. Wird innerhalb von 6 Monaten keine Einigung erzielt, kann innerhalb von 5 Jahren ab Eintritt des Schadens bzw. ab der Rechtswirksamkeit der zugrundeliegenden Entscheidung die **Festsetzung** einer Kostenersatzleistung oder Entschädigung beim örtlich zuständigen **Landesgericht beantragt** werden.

§ 9

Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen, Vorzugspfandrecht, Mitwirkungspflichten und Information über Entscheidungen

(1) Allen Bescheiden nach diesem Gesetz sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes – ausgenommen jenen nach § 37 – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende **Rechte** oder **Pflichten** auch vom **Rechtsnachfolger** sowie vom **Eigentümer des Grundstücks** oder **Bauwerks**, auf das sich die jeweiligen Entscheidungen beziehen, und dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden dürfen oder zu erfüllen sind.

(2) Die **Rechtsnachfolge** richtet sich nach dem Eigentum am Bauwerk oder am Grundstück, je nachdem, ob das eine oder das andere Gegenstand der Entscheidung ist.

(3) Für alle Kosten, die dem Rechtsträger der Behörde, in dessen Namen die Behörde in dieser Angelegenheit handelt, für eine im Wege der Ersatzvornahme (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991, BGBl. Nr. 53/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 33/2013) in Vollziehung eines baupolizeilichen Auftrages erbrachte Leistung erwachsen sind, besteht an der Liegenschaft (alle Grundstücke derselben Einlagezahl) für diesen Rechtsträger ein **gesetzliches Vorzugspfandrecht** vor allen privaten Pfandrechten.

(4) Jeder Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seinem Grundstück ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind ihm die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechender Zustände auf seinem Grundstück unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen einen Dritten zu erteilen.

(5) Ist der Bezirksverwaltungsbehörde aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, die Besorgung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei übertragen, so ist eine Ausfertigung der aufgrund dieser Verordnung nach den baurechtlichen Vorschriften erlassenen Entscheidungen der Bezirksverwaltungsbehörde und allenfalls des Landesverwaltungsgerichtes jeweils der Gemeinde zu übersenden. Eine Parteistellung wird allein durch diese Übersendung nicht begründet.

(6) Die Bezirksverwaltungsbehörde und das Landesverwaltungsgericht haben die Gemeinde über den Ausgang abgeschlossener Strafverfahren im Hinblick auf Verwaltungsübertretungen gemäß § 37 zu informieren.

B) Bauplatzgestaltung

§ 10

Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland

(1) **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland bedürfen vor ihrer Durchführung im Grundbuch einer **Bewilligung** der Baubehörde. Änderungen im Zuge von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen (§ 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) sowie Änderungen im Rahmen von Baulandumlegungen (V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Grundstücksgrenzen in Aufschließungszonen (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) dürfen nur

- zum Zweck der Erfüllung einer entsprechenden Freigabebedingung oder
- im Rahmen einer Vermögensteilung

geändert werden, wenn dies dem Zweck der Festlegung der Aufschließungszone nicht widerspricht.

(2) Die Änderung von Grundstücksgrenzen muss folgende **Voraussetzungen** erfüllen:

1. Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans bzw. in Bereichen ohne Bebauungsplan mit den abgeleiteten Bebauungsweisen und -höhen (§ 54); es darf – auch im Hinblick auf eine künftige Bebauung – kein Widerspruch zum Zweck einer Bausperre entstehen;
2. die Bebauung der neugeformten unbebauten Grundstücke im Bauland darf entsprechend den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans und der §§ 49 bis 54 (Anordnung von Bauwerken) nicht erschwert oder verhindert werden;
3. bei bebauten Grundstücken darf kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung (z. B. über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) neu entstehen; können vor der Änderung der Grundstücksgrenzen bereits bestehende Widersprüche nicht beseitigt werden, dürfen sie zumindest nicht verschlechtert werden;
4. die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche muss unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3) gewährleistet sein; bei Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch einen streifenförmigen Grundstücksteil verbunden werden (**Fahnengrundstücke**), muss dieser Grundstücksteil eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

   Die Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Grenzänderungen in Aufschließungszonen auch dann erfüllt, wenn die neugeformten Grundstücke wenigstens an eine Fläche anschließen, die gleichzeitig mit der Freigabe der Aufschließungszone als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird (§ 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung).

(3) Dem Antrag nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. die **Zustimmung der Eigentümer** aller von der Änderung betroffenen Grundstücke;
2. ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Plan** der Änderung der Grundstücksgrenzen, ausgenommen bei Vereinigungen von Grundstücken, von denen kein Straßengrund abzutreten ist (§ 12);
3. ein **Antrag auf Bauplatzerklärung** für wenigstens ein neugeformtes Grundstück, wenn noch keines der geänderten Grundstücke Bauplatz nach § 11 Abs. 1 ist. Dies gilt nicht für Grundstücke in Aufschließungszonen.

(4) Der **Plan** hat zu enthalten

- die Beurkundung des Verfassers, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt oder im Fall des Widerspruchs zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen (Abs. 2 Z 3) erfüllbar sind,
- die Straßenfluchtlinien, die bei der Änderung der Grundstücksgrenzen zu beachten sind,
- die Darstellung eines Fahr- und Leitungsrechtes, wenn ein solches eingeräumt oder vorgesehen wird, und
- bei Grundstücken, die nicht nur als Bauland gewidmet sind, die Widmungsgrenzen und das Ausmaß der Baulandflächen.

(5) Die Baubehörde hat über einen Antrag nach Abs. 1 **binnen 8 Wochen** nach Einlangen des vollständigen Antrages zu **entscheiden**.

Der Bescheid, mit dem die **Änderung** der Grundstücksgrenzen **bewilligt** wird, hat – soweit dies erforderlich ist – zu enthalten:

– die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum **Bauplatz** (§ 11 Abs. 2),
– die Bestimmung der **Straßenfluchtlinie** und deren **Niveau**, wenn diese nicht durch einen Bebauungsplan oder eine Verordnung des Gemeinderates nach § 67 Abs. 4 festgelegt sind
– die **Grundabtretung** (§ 12),
– die **Grenzverlegung** (Abs. 8 und 9).

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Einhaltung bautechnischer Vorschriften vorschreiben. Ist die Einhaltung bautechnischer Vorschriften nur durch bewilligungspflichtige Abänderungen von Bauwerken (z. B. durch die Herstellung einer Brandwand) zu gewährleisten, darf die Bewilligung der Grenzänderung nur mit der **aufschiebenden Bedingung** der ordnungsgemäßen Herstellung der Abänderung des Bauwerks erteilt werden.

Wird eine Bewilligung wegen eines Widerspruchs zu Abs. 2 bis 4 nicht erteilt, ist ein Antrag auf Bauplatzerklärung gleichzeitig abzuweisen.

(6) Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im **Grundbuch** durchgeführt werden, wenn

– das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich der Entscheidung im Umfang des Abs. 5 entspricht,
– die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung nachgewiesen und
– das Grundbuchsgesuch innerhalb von 2 Jahren ab der Rechtskraft bei Gericht eingebracht wird.

Wird das Grundbuchsgesuch nicht innerhalb der genannten Frist gestellt, ist die Bewilligung der Grenzänderung unwirksam. Eine damit verbundene Bauplatzerklärung erlischt gleichzeitig.

Die Verbücherung eines für die Erschließung vorgesehenen Fahr- und Leitungsrechtes darf bei Grundstücken, die noch nicht gleichzeitig mit dieser Änderung der Grundstücksgrenzen zum Bauplatz erklärt werden, zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

(7) Jeder **Beschluss des Grundbuchsgerichtes** über die Durchführung einer Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland ist der Baubehörde zuzustellen. Gegen einen solchen Beschluss des Grundbuchsgerichtes steht der **Gemeinde** das Rechtsmittel des **Rekurses** zu.

(8) Wenn **2 Gebäude** an einer Grundstücksgrenze

- eine **gemeinsame Wand** aufweisen und
- eines dieser Gebäude abgebrochen wird,

hat die Baubehörde die **Verlegung der Grundstücksgrenze** zwischen den beiden Gebäuden zu verfügen. Die bisher gemeinsame Wand muss damit zur Gänze zu dem bestehen bleibenden Gebäude gehören. Der Eigentümer des abzubrechenden Gebäudes ist verpflichtet, einen von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Teilungsplan vorzulegen. Dieser Teilungsplan ist der Verfügung der Baubehörde zugrunde zu legen.

(9) Der Eigentümer des vergrößerten Grundstücks hat dem Eigentümer des anderen eine Entschädigung zu leisten. Die **Entschädigung** ist aufgrund des Verkehrswertes des Grundstücks zu bemessen.

§ 11

Bauplatz

(1) **Bauplatz** ist ein **Grundstück im Bauland**, das

1. hiezu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Z 9, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder
5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß, oder

6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung **erlischt** die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z 2 bis 6.

(2) Auf **Antrag des Eigentümers** ist ein Grundstück im Bauland zum **Bauplatz zu erklären**, wenn es

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder
   b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder
   c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder
   d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,
2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,
3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) liegt, und wenn
4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre §§ 26 oder 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) nicht widerspricht.

Verliert ein zum **Bauplatz** erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) bebaut ist, durch **Umwidmung** nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, die Baulandwidmung, **erlischt** die **Bauplatzerklärung**.

(3) Das **Fahr- und Leitungsrecht** nach Abs. 2 Z 1 lit. c muss mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:

- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3,5 m und
- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine beabsichtigte Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Die Ausübung dieser Rechte darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht eingeschränkt werden.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach Abs. 2 sowie nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Bewilligung einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(4) Wenn ein Grundstück nur **zum Teil als Bauland** gewidmet ist, darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden. Die Ein- und Ausfahrt darf auch durch andere Widmungen erfolgen, wenn dies mit dem jeweiligen Widmungszweck vereinbar ist.

(5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird oder eine Bausperre abgelaufen ist bzw. aufgehoben wird, gilt Abs. 2 bis 4 sinngemäß.

§ 12

Grundabtretung für Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer sind verpflichtet, sämtliche **Grundflächen** des von den Vorhaben nach Z 1 bis 4 betroffenen Grundstücks, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Hauptgebäude oder -teil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde **abzutreten**, wenn im Bauland eine Bewilligung erteilt wird für:

1. die **Änderung von Grundstücksgrenzen** (§ 10 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung),

2. einen Neu- oder Zubau eines **Gebäudes**, ausgenommen Gebäude im Sinn des § 15 Z 9, Gebäude vorübergehenden Bestandes und Gebäude für öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m^2 und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m,
3. die Herstellung einer **Abstellanlage** für Kraftfahrzeuge oder
4. die Herstellung einer baulichen Anlage, die als Einfriedung innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet ist. Die Verpflichtung zur Grundabtretung umfasst auch jene Grundstücke und Grundstücksteile, die dem Baugrundstück vorgelagert sind und demselben Grundeigentümer gehören.

Wenn das Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet ist, hat die Grundabtretung – unabhängig von der Abtretungsverpflichtung entlang des Baulandes – entlang der als Grünland oder private Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche nur für jene öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen, von der aus das Baugrundstück erschlossen (Zufahrt, Anschlussleitungen, Kanal, etc.) wird.

(2) Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Grundabtretung **mit Bescheid** aufzutragen.

(2a) Die Abtretung an die Gemeinde darf auch durch eine **Vereinbarung** zwischen dem Grundeigentümer oder der Mehrheit nach Anteilen beim Miteigentum und der Gemeinde erfolgen. Die Vereinbarung **hat** jedenfalls **zu enthalten**:

– die genaue Bezeichnung und Beschreibung der abzutretenden Grundfläche hinsichtlich ihrer Lage und ihres Ausmaßes und
– den Abtretungszeitpunkt.

Die Vereinbarung **darf** weiters **enthalten**:

– ob eine Entschädigung im Sinn des Abs. 5 für die abzutretende Grundfläche gebührt und in welchem Ausmaß,
– die unentgeltliche Nutzung der abgetretenen Grundfläche durch den Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes, solange diese noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird.

Kommt eine Vereinbarung über die verpflichtenden Inhalte spätestens innerhalb von 6 Monaten nicht zustande, gilt Abs. 2.

(3) Die **grundbücherliche Durchführung** ist von dem zur Grundabtretung verpflichteten Eigentümer zu veranlassen. Die Grundflächen sind frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von Bauwerken und oberirdischen Anlagen jeder Art, Gehölzen und Materialien zu übergeben. Solange die abgetretene Grundfläche noch nicht zum Ausbau oder zur Verbreiterung der Verkehrsfläche benötigt wird, darf der Eigentümer des angrenzenden Bauplatzes ihre unentgeltliche **Nutzung** beanspruchen. Hierüber ist mit der Gemeinde eine Vereinbarung zu schließen. Die Räumung der Grundfläche darf während dieses Zeitraumes aufgeschoben werden.

(4) **Keine Entschädigung** für die abzutretende Grundfläche gebührt bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens aber bis zu einer Breite von 7 m.

Dies gilt auch, wenn an zwei oder mehreren Seiten eines Grundstücks Grundflächen abzutreten sind.

(5) Eine **Entschädigung** gebührt für jene Grundfläche, die

- über das im Abs. 4 angeführte Ausmaß oder,
- wenn eine Straßenfluchtlinie neu festgelegt und zuvor schon im vollen, damals gesetzmäßigen Ausmaß für dieselbe Verkehrsfläche abgetreten wurde, nunmehr zusätzlich

abzutreten ist.

Die Entschädigung ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen.

Der Anspruch darauf entsteht im Fall des Abs. 2 mit der Rechtskraft der Entscheidung, mit dem die Grundabtretung aufgetragen wurde, oder im Fall des Abs. 2a mit dem Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung.

(6) Ist für die Grundabtretung keine Entschädigung zu leisten, hat der zur Grundabtretung verpflichtete Eigentümer die **Kosten** der grundbücherlichen Durchführung zu tragen. Die Gemeinde hat diese Kosten im Fall einer Entschädigung zur Gänze, im Fall einer teilweisen Entschädigung anteilsmäßig zu ersetzen.

(7) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn über einen Antrag auf Festsetzung der Entschädigung nach § 8 noch nicht entschieden wurde.

(8) Wenn die Widmung einer Grundfläche, die auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früheren Bestimmungen unentgeltlich abgetreten werden musste, als **öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben** wird, dann ist diese Grundfläche dem Eigentümer des angrenzenden Grundstückes zur

unentgeltlichen Übernahme in sein Eigentum anzubieten. Im Falle einer Grundabtretung gegen Entgelt ist das seinerzeit geleistete Entgelt valorisiert auf der Grundlage des Verbraucherpreisindexes der Bundesanstalt „Statistik Österreich" zum Zeitpunkt der Leistung zurückzuerstatten.

(9) Die Gemeinde hat die abzutretende Fläche innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Abtretungsverpflichtung in das öffentlichen Gut zu übernehmen, andernfalls die Abtretungsverpflichtung außer Kraft tritt. Diese Frist ist gewahrt, wenn die Gemeinde innerhalb dieser Frist entsprechende Maßnahmen zur Durchsetzung der Abtretungsverpflichtung veranlasst hat. Für vor dem 1. Februar 2015 mit Bescheid aufgetragene Grundabtretungen beginnt diese Frist mit 1. Februar 2015.

§ 12a

Herstellung des Bezugsniveaus

(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 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 abgeböscht werden, wobei erforderlichenfalls eine Versickerungsmulde herzustellen ist.

(3) Für ein nach der Rechtslage vor Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 53/2018, verordnetes Bezugsniveau entfällt die Herstellungsverpflichtung im Sinn des Abs. 1.

§ 13

Bauverbot

(1) Auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1, der an eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden **(Bauverbot)**, solange diese Verkehrsfläche den Verkehrserfordernissen nicht entspricht. In diesen Fällen besteht jedoch kein Bauverbot, wenn der Bauplatz mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z 1 lit. c oder durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer anderen öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

(2) Auf einem **Bauplatz**, der **nicht an** eine **öffentliche Verkehrsfläche** grenzt, ist ein Neu- oder Zubau (§ 14 Z 1), die Abänderung von Bauwerken (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder die Änderung des Verwendungszwecks (§ 15 Z 1) nur zulässig, wenn der Bauplatz

- mit einem Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 2 Z 1 lit. c oder
- durch eine im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche

mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die den Verkehrserfordernissen entspricht, verbunden ist.

C) Bauvorhaben

§ 14

Bewilligungspflichtige Vorhaben

Soweit diese nicht unter § 15 fallen, bedürfen nachstehende Vorhaben einer **Baubewilligung**:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden könnte;

3a. die wesentliche Änderung von Seveso-Betrieben sowie die Änderung des Verwendungszwecks von bestehenden Bauwerken und Anlagen, wodurch ein Seveso-Betrieb entsteht;

3b. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Änderungen jeweils innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines Seveso-Betriebes, wenn dies eine neue Entwicklung in

der Nachbarschaft eines Seveso-Betriebes darstellt und die Standortwahl oder die Entwicklung das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern könnte;

4. die Aufstellung und der Austausch von:
   a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
   b) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
   c) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen,

sowie die Abänderung von:

   d) Feuerungsanlagen nach lit. b, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten,
   e) mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnte;
5. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland;
6. die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
7. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.
9. (entfällt durch LGBl. Nr. 9/2026)

§ 15

Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren

Nachstehende Vorhaben bedürfen einer **Baubewilligung** im **vereinfachten Verfahren**:

1. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen, wenn hiedurch
   - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
   - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
   - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
   - der Spielplatzbedarf,
   - die Festigkeit und Standsicherheit,
   - der Brandschutz,
   - die Barrierefreiheit,
   - die Belichtung,
   - die Trockenheit,
   - der Schallschutz oder
   - der Wärmeschutz

betroffen werden könnten;

2. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
3. die regelmäßige Verwendung eines Grundstücks oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger oder die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
4. die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß § 3 Z 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

7. die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² oder von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;
8. die Aufstellung einer Photovoltaikanlage mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;
9. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
10. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, 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;
11. die Abänderung eines Bauwerks, wenn der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
12. die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels – ausgenommen jener, die nach § 16 Abs. 1 Z 3 und 3a meldepflichtig sind – mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;
13. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):
    a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen soweit sie nicht unter § 14 Z 7 fallen;
    b) an von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
        aa) die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;
        bb) die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlagen;
        cc) die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten;

c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke, Sonnenschutzeinrichtungen) oder der Gestaltung der Dächer.

§ 16

Meldepflichtige Vorhaben

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens **schriftlich zu melden**:

1. die Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlagen, Wärmepumpen und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung jeweils mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jene Anlagen, die nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa bewilligungspflichtig sind;
2. die Errichtung von Klimaanlagen mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW auf Bauwerken (§ 66a Abs. 3);
3. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, sowie der Austausch solcher Heizkessel, wenn dabei der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden;

3a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben, die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist und die Art der Abgasführung beibehalten wird;

3b. die Änderung des Brennstoffs eines Heizkessels;

4. die Aufstellung von Öfen;
5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 7 und § 15 Z 13 lit. a fallen;
6. die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, sofern sie gemäß § 64 Abs. 3 bis 8 erforderlich sind;

6a. die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks, ausgenommen Ladepunkte in ebenerdigen eingeschoßigen Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m²;

7. die Herstellung von Hauskanälen;

8. die Sanierung von Fassaden einschließlich der Änderung von Fassadensystemen, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen.

(2) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3a, 6 und 7 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** gemäß den technischen Vorgaben anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren, und im Fall des § 58 Abs. 4 und 5 ein Nachweis über die Installation selbstregulierender Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur.

Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 2 (Klimaanlagen) ist ein Nachweis über die Errichtung einer entsprechend dimensionierten Photovoltaikanlage (§ 66a Abs. 3) anzuschließen.

(2a) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3 und 3a (Heizkessel) ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

(2b) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3b (Änderung des Brennstoffes) sind eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Umrüstung, ein **Nachweis** über die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte für den neuen Brennstoff sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

(3) Die Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 4 (Öfen) hat der hiezu befugte **Fachmann** an die Baubehörde unter Anschluss des **Befundes** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.

(4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 ist ein **Elektroprüfbericht** und bei Vorhaben nach Abs. 1 Z 6a mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m² zusätzlich ein **Brandschutzplan** anzuschließen.

(5) Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet. Dies ist dem Meldungsleger mitzuteilen.

(6) Die §§ 32 und 58 gelten auch für meldepflichtige Anlagen nach Abs. 1 Z 1 bis 3b.

§ 16a

Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung

(1) Das **Land Niederösterreich** hat die Errichtung von Betreuungseinrichtungen sowie die für diese Zwecke bestimmte Erweiterung und Abänderung bestehender Bauwerke und die Änderung des jeweiligen Verwendungszwecks bestehender Bauwerke, wenn

- sie einem nur vorübergehenden, höchstens auf **fünf Jahre befristeten Bedarf** dienen sollen und
- ein schriftlicher **Vertrag** nach Abs. 2 abgeschlossen wurde,

der Baubehörde spätestens 2 Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens **schriftlich zu melden**.

Die Verlängerung der gemeldeten Frist ist nur dann zulässig, wenn die Gesamtdauer für den Bestand der Betreuungseinrichtung den Zeitraum von 5 Jahren nicht überschreitet. Die Verlängerung der Frist ist der Baubehörde ebenfalls schriftlich zu melden.

(2) **Betreuungseinrichtungen** sind organisierte Unterkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 des NÖ Grundversorgungsgesetzes, LGBl. 9240.

Der **Vertrag** zwischen dem Land Niederösterreich und den zur Mitarbeit herangezogenen Einrichtungen und Personen hat jedenfalls zu enthalten:

- Angaben über den genauen Ort und die Lage der Betreuungseinrichtung,
- die Dauer des Betreuungsvertrages,
- die Belagszahl,
- die Beurteilung des Vorhabens durch einen bautechnischen Amtssachverständigen des Landes über die Erfüllung der Erfordernisse im Sinn des Abs. 4 und

falls erforderlich

- zusätzliche bautechnische Maßnahmen und
- Betriebsvorschriften.

(3) Der Meldung sind anzuschließen:

- der **Vertrag** mit dem Land Niederösterreich einschließlich der **Zustimmung** des Betreibers,
- die **Zustimmung** des Eigentümers des Grundstücks oder des Bauwerks,

- eine zusammenfassende **Beschreibung** des Vorhabens und eine **Lageskizze**, einschließlich der Angabe der **Bedarfsdauer** und der **Belagszahl** sowie
- die **Beurteilung** eines bautechnischen Amtssachverständigen des Landes über die Erfüllung der Erfordernisse im Sinn des Abs. 4 .

(4) Bei Vorhaben nach Abs. 1 gelten die Kriterien im Sinn des § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 sowie die Erfordernisse des Abschnittes II. nicht.

Es müssen jedoch

- die Sicherheit von Personen,
- die Hygiene,
- die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz der baubehördlich bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 4) und
- bei Neu- und Zubauten die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3) der Hauptfenster zulässiger Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 2 Z 3)

gewährleistet sein, wobei technische Anforderungen in geeigneten Fällen auch durch gleichwertige organisatorische Maßnahmen (wie z. B. Betriebsvorschriften) erfüllt werden dürfen.

Bei bestehenden bewilligten Gebäuden mit einem der Unterbringung von Personen dienenden Verwendungszweck (z. B. Wohngebäude, Heime, Beherbergungsstätten udgl.) gelten die Voraussetzungen des zweiten Satzes insofern als erfüllt, als der jeweilige bautechnische Zustand – auch im Hinblick auf die Anzahl der unterzubringenden Personen – von der Bewilligung umfasst bzw. gedeckt ist.

(5) Nach dem Ablauf der nach Abs. 1 gemeldeten Dauer des Bedarfes, nach dem Ablauf der Vertragsdauer oder nach der vorzeitigen Auflösung oder Kündigung des Vertrages hat der Betreiber oder dessen Rechtsnachfolger die Betreuungseinrichtung aufzulassen und die baulichen Maßnahmen innerhalb von 6 Monaten zu entfernen und im Falle von Änderungen bestehender Bauwerke deren letzten rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen.

(6) Das Land Niederösterreich hat den Ablauf der nach Abs. 1 gemeldeten Dauer des Bedarfes, den Ablauf der Vertragsdauer oder die vorzeitige Auflösung oder Kündigung des Vertrages nach Abs. 3 der Baubehörde zu melden.

(7) Meldungen nach Abs. 1 können bis 30. Juni 2024 eingebracht werden. Die bis zu diesem Zeitpunkt ordnungsgemäß gemeldeten Betreuungseinrichtungen dürfen auf die Dauer ihres gemeldeten Bedarfes bestehen bleiben und betrieben werden. Danach gilt Abs. 5.

§ 17

Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs- und **meldefreie Vorhaben** sind jedenfalls:

1. die Herstellung von Anschlussleitungen;
2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m², die Auf- oder Herstellung von Schwimmbecken und sonstigen Wasserbecken und -behältern (Zisternen und dgl.) mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m^3 inklusive der erforderlichen technischen Anlagen und Schächte, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
   – die Konstruktionsart beibehalten sowie
   – Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;

3a. der Austausch von Türen und Fenstern einschließlich vertikaler bodengerichteter Fensterflächenvergrößerungen, sofern sich der Austausch und die Vergrößerung nicht erheblich auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt des Bauwerks auswirken;

4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen; Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;
5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 150/2024, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Z 13 lit. c bewilligungspflichtig sind;

6. die Herstellung von vertikalen Sonnenschutzeinrichtungen (Außenjalousien, Rollläden und dgl.) und horizontal wirkenden, flächigen Sonnenschutzeinrichtungen (Markisen, Sonnensegel und dgl.) bis 50 m² überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen;
7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung sowie die Errichtung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlagen und von Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW, ausgenommen jeweils jener, die nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa bewilligungspflichtig oder jener Klimaanlagen, die nach § 16 Abs. 1 Z 1 und 2 meldepflichtig sind;
8. die Aufstellung jeweils einer Gartenhütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichs bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche, ausgenommen im Bauland-Sondergebiet;

8a. die Aufstellung von begehbaren Folientunnels und sonstigen Schutz- und Stützvorrichtungen, jeweils für Pflanzen im Grünland, für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft oder der Gärtnerei;

8b. die eingeschossige Aufstellung von nicht konditionierten Containern zu Lagerzwecken mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m³ im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet;

9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, freistehenden Rankgerüsten außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Z 13 lit. b sublit. cc), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z. B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
10. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
    – die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
    – die Wahl des Bundespräsidenten oder
    – Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften

    beteiligen, innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens;
11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z. B. Freiluftbühnen u. dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, für die keine Bewilligung nach dem NÖ Veranstaltungsgesetz erforderlich ist, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z. B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u. dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;
12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie gewerberechtlichen Vorschriften unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;
13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist;
14. die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Z 8 oder Z 13 lit. b sublit. aa unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Z 13 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;
15. die Aufstellung und der Austausch von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken sowie die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z. B. Röntgengeräten);
16. die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland-Freihalteflächen;
17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen in Gastgärten, wenn sie einer Prüfung in einem gewerberechtlichen Verfahren unterliegen;

18. Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
19. Treppenschrägaufzüge innerhalb einer Wohnung;
20. die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (wie z. B. Fernleitungen, Leitungsrohre, Kontrollkammern, Einstiegsschächte, Verteilerkästen und Antennenanlagen), ausgenommen Masten;
21. die Errichtung und Aufstellung von Wartehäuschen und Telefonzellen;
22. die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m² außerhalb des Bauwichs, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z. B. lokale Anschüttung oder Abgrabung);
23. die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen (z. B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege), ausgenommen Gebäude:
24. die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall für die Dauer ihres Bedarfs;
25. erforderliche Baustelleneinrichtungen (Lagercontainer, Werkzeugcontainer, Baubüro, Sanitärcontainer, Pausenräume und dgl.) für den notwendigen Zeitraum der Bauführung.

D) Bewilligungsverfahren

§ 18

Antragsbeilagen

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

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. 81/2020, handelt, oder
   c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.
2. **Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes** (§ 11 Abs. 3), sofern erforderlich.
3. **Bautechnische Unterlagen**:
   a) **ein Bauplan** (§ 19 Abs. 1) und **eine Baubeschreibung** (§ 19 Abs. 2) jeweils dreifach, in Fällen des § 23 Abs. 8 letzter Satz vierfach;
   b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine **planliche Darstellung** jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen;
   c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**;
   d) zusätzlich, wenn das **Bezugsniveau** (§ 4 Z 11a) herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des Bezugsniveaus;
   e) abweichend davon bei einem **Bauvorhaben** nach **§ 14 Z 5** je 3-fach ein Lageplan, Schnitte und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfanges des Bauvorhabens (Darstellung des Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a und der geplanten Geländeveränderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).
4. **Energieausweis** dreifach, sofern erforderlich.
5. **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden (§ 43 Abs. 3).
6. Bei der Aufstellung oder Abänderung **mittelgroßer Feuerungsanlagen** (§ 14 Z 4 lit. b und e) insbesondere folgende **Angaben**:
   - über die Brennstoffwärmeleistung,

- über die Art (Dieselmotor, Gasturbine, Zweistoffmotor, sonstiger Motor, sonstige mittelgroße Feuerungsanlage),
- über die Art und den jeweiligen Anteil der verwendeten Brennstoffe nach den Brennstoffkategorien nach Anhang II der Richtlinie (EU) 2015/2193 (§ 69 Abs. 1 Z 10) (feste Biomasse und andere feste Brennstoffe, Gasöl und andere flüssige Brennstoffe, Erdgas und andere gasförmige Brennstoffe),
- über den Wirtschaftszweig der mittelgroßen Feuerungsanlage oder der Betriebseinrichtung, in der sie eingesetzt wird (NACE-Code),
- über die voraussichtliche Zahl der jährlichen Betriebsstunden und durchschnittliche Betriebslast,
- wenn von der Befreiungsmöglichkeit gemäß Artikel 6 Abs. 3 oder Artikel 6 Abs. 8 der Richtlinie (EU) 2015/2193 Gebrauch gemacht wird, eine vom Betreiber unterzeichnete Erklärung, der zufolge die mittelgroße Feuerungsanlage nicht mehr als der in jenen Absätzen genannten Stunden (jeweils 500 Stunden) in Betrieb sein wird,
- den Namen und Geschäftssitz des Betreibers und den Standort der Anlage mit Anschrift.

(1a) Für **Vorhaben nach § 15** gilt:

1. Die Verpflichtung zur Beilage der in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Unterlagen entfällt.
2. Dem Antrag auf Baubewilligung ist zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach § 15 Z 12 überdies ein **Typenprüfbericht** anzuschließen.
3. Ist bei einem Vorhaben nach § 15 Z 6 die Vorlage eines **Energieausweises** oder eines **Nachweises über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), ist abweichend von Abs. 1 Z 4 und 5 dem Antrag der Energieausweis bzw. der Nachweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen. Der Energieausweis ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.

(2) Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z. B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.

(3) Wenn dem Bauantrag eine **Bestätigung** von einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993, BGBl. Nr. 156/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2016, befugten Person angeschlossen ist, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den Vorschriften der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung, insbesondere im Hinblick auf die Interessen

– der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
– des Brandschutzes,
– der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
– der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
– des Schallschutzes oder
– der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes

entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten. Die unabhängige befugte Person muss vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

(4) Bei Bauvorhaben nach § 14 Z 1 hat der Bauwerber dafür zu sorgen, dass der Planverfasser die Daten gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 und 4 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018, in elektronischer Form an die Baubehörde übermittelt.

§ 19

Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

(1) Der **Bauplan** hat alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören je nach Art des Vorhabens insbesondere:

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind
   a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)
      – Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,

– im Bauland bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes die lagerichtige Darstellung der Grenzen (Abs. 1a) des Baugrundstücks und deren aktuelle Kennzeichnung in der Natur,
– bei einer Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche,
– Grundstücksnummern,
– Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- und unterirdischen Bauwerken auf diesen,
– Widmungsart,
– festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau,
– das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeveränderungen durchgeführt werden,
– bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen,
– die im von der Bebauung betroffenen Teil des Baugrundstücks vorhandenen Einbauten sowie die darüber führenden Freileitungen,
– Darstellung der im Grundbuch eingetragenen Fahr- und Leitungsrechte,

b) bei Neu- und Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,
c) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,
d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes, die Fluchtwege und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit Darstellung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
4. die Tragwerkssysteme;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansicht der bewilligungspflichtigen Einfriedung.

Der **Lageplan** ist im Maßstab 1:500 und ein Plan nach Z 2 bis 6 ist im Maßstab 1:100 zu verfassen, in begründeten Fällen (z. B. Größe der Grundstücke oder des Vorhabens) darf ein anderer Maßstab verwendet werden.

Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind
– im Lageplan
– in den Grundrissen und Schnitten

farblich verschieden darzustellen.

(1a) Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland – ausgenommen solche im Sinn des § 15 Z 9 – hat die Baubehörde die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund

- des **Grenzkatasters**,

ist kein Grenzkataster vorhanden:

- einer **Grenzvermessung** oder eines **Planes**, welcher von einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 29/2019 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025, befugten Person auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016 in der Fassung BGBl. II Nr. 235/2018, durchgeführt oder verfasst wurde,

oder

- des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (**Grenzfeststellungsverfahren**)

zu entscheiden, wobei die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind. Eine Grenzvermessung darf entfallen, wenn die Grenzen nicht strittig sind und das Bauvorhaben in einem Abstand von mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze oder – wenn ein Bauwich einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwich geplant ist.

Der Bauwerber hat dafür zu sorgen, dass die aufgrund einer durchgeführten Grenzvermessung oder Grenzfeststellung vorgelegten Vermessungspläne dem zuständigen Vermessungsamt übermittelt werden.

(2) Die **Baubeschreibung** muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind. Anzugeben sind nach der Art des Bauvorhabens:

1. die Größe des Baugrundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;
2. die Grundrissfläche, die bebaute Fläche und sofern maßgeblich die Geschoßflächenzahl;
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume;

3a. die Gebäudeklasse und die Sicherheitskategorie;

4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. bei Bauwerken im Grünland Angaben darüber, dass eine Nutzung nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, vorliegt oder erfolgen wird (z. B. durch ein Betriebskonzept);
7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen (§ 48);
8. bei Bauvorhaben in den Baulandwidmungsarten Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Verkehrsbeschränktes Industriegebiet die Höchstzahl der Fahrten pro Hektar und Tag;

(3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die **Vorlage weiterer Unterlagen** zu verlangen, wie z. B.:

- Detailpläne,
- statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderen Bauteilen samt Konstruktionsplänen,
- einen Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundstücks,
- eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel,
- eine Angabe über die Höhe des 100-jährlichen Hochwassers,
- eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
- eine brandschutztechnische Beschreibung,
- ein Brandschutzkonzept,
- eine Fluchtzeitberechnung,
- eine Wärmebedarfsrechnung,
- einen Stellplan für Kraftfahrzeuge,
- Elektroinstallationspläne,
- Sitzpläne,
- einen Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes.

(4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.

(5) Der **Energieausweis** ist mit dem Inhalt und der Form gemäß der Verordnung nach § 43 Abs. 3 zu erstellen.

(6) Für die Darstellung der Angaben nach Abs. 1 Z 1 lit. a hinsichtlich der Nachbargrundstücke darf im erforderlichen Umfang in die betreffenden Bauakte Einsicht genommen werden.

§ 20

Vorprüfung

(1) Die **Baubehörde hat** bei Anträgen auf Baubewilligung vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben entgegensteht:

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
2. der Bebauungsplan,
3. der Zweck einer Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,

6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. sonst eine Bestimmung
   - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
   - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
   - der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
   - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
   - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230,
   - des NÖ Wasserleitungsanschlussgesetzes, LGBl. 6951, oder
   - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze.

Die Baubehörde kann von der **Überprüfung** des Energieausweises **absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. 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.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (z. B. Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

§ 21

Verfahren mit Parteien und Nachbarn

(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt.

Für Parteien und Nachbarn in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Gebäude derartige Anschläge in ihren Gebäuden dulden müssen. Die Verständigung ist in diesem Fall gleichzeitig an der Amtstafel oder auf der Homepage der Gemeinde kundzumachen, wodurch die Information dieselben Rechtswirkungen entfaltet wie die persönliche Verständigung.

(2) Eine **Partei**, die glaubhaft macht, dass sie ohne ihr Verschulden daran **gehindert** war, innerhalb der Frist nach Abs. 1 Einwendungen zu erheben, darf binnen 2 Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache bei der Baubehörde Einwendungen erheben. Solche Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben und sind zu berücksichtigen.

(3) Abs. 1 und 2 gelten **nicht**

1. für folgende Vorhaben:
   a) Vorhaben, deren Bewilligungspflicht auf einem möglichen Widerspruch zum Ortsbild beruht,

b) Vorhaben, die von der Grenze des Baugrundstücks mehr als 10 m entfernt sind, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können,

c) Vorhaben nach § 15, ausgenommen jenen nach § 15 Z 11,

sowie

2. bei allen sonstigen bewilligungspflichtigen Vorhaben gegenüber jenen Nachbarn,

a) deren Parteistellung im Sinn des § 6 Abs. 5 und 6 ausgeschlossen ist,

b) deren Grundstücksgrenze vom Bauvorhaben mehr als 10 m entfernt ist, sofern subjektiv-öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden können.

Gegebenenfalls sind die Eigentümer eines Bauwerks oder Grundstücks (§ 6 Abs. 1 Z 1 und 2), die Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes (§ 6 Abs. 1 2. Satz), die Straßenerhalter (§ 6 Abs. 3) und die Gemeinde (§ 6 Abs. 4) vom geplanten Vorhaben in Kenntnis zu setzen.

(4) Der Bescheid, mit dem über den Antrag auf Baubewilligung entschieden wird, ist den Parteien und jenen Nachbarn zuzustellen, die rechtzeitig Einwendungen erhoben haben. Die Zustellung dieses Bescheides begründet jedoch keine Parteistellung.

(4a) Wird ein Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 bei der Baubehörde eingereicht, sind diese im Baubewilligungsverfahren gemeinsam zu behandeln.

(5) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde als jene nach § 2 Abs. 1 zuständig, so darf die nachweisliche Information nach Abs. 1 gemeinsam mit der Ladung zu einer allfälligen, nach einem anderen Gesetz vorgesehenen mündlichen Verhandlung erfolgen.

§ 22

Ergänzende Bestimmungen für Seveso-Betriebe

(1) Vorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3a von Seveso-Betrieben (§ 4 Z 27a) sind nur dann zulässig, wenn sie so geplant und ausgeführt werden, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 1 Abs. 1 Z 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) eines Seveso-Betriebes, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(2) Vorhaben nach Abs. 1 dürfen dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmung, örtliches Entwicklungskonzept) nicht widersprechen. Im Wohnbauland (§ 1 Abs. 1 Z 4 NÖ ROG 2014) sind sie nicht zulässig.

Muss mit einem Vorhaben nach Abs. 1 ein **angemessener Sicherheitsabstand** erstmals festgelegt oder ein für einen Seveso-Betrieb bereits kenntlich gemachter angemessener Sicherheitsabstand vergrößert werden, ist das Vorhaben nur dann zulässig, wenn der erforderliche angemessene Sicherheitsabstand mit der Flächenwidmung, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Baubestand und dessen Nutzung auf den Grundstücken innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes in Einklang zu bringen ist. Der neu ermittelte angemessene Sicherheitsabstand ist gemäß § 18a Abs. 1 NÖ ROG 2014 im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen.

(3) Vorhaben gemäß § 14 Z 1 bis 3b und § 15 Z 5 auf Grundstücken innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes, die geeignet sind, eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb dieses angemessenen Sicherheitsabstandes eines Seveso-Betriebes zu bewirken, sind nur dann zulässig, wenn sie so geplant und ausgeführt werden, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(4) Führt die Vorprüfung (§ 20), in der insbesondere auch die Voraussetzungen des Abs. 2 zu berücksichtigen sind, zu keiner Abweisung des Antrages über ein Vorhaben gemäß Abs. 1 oder 3, ist der Antrag samt den Einreichunterlagen einschließlich allfälliger fachlicher Stellungnahmen und Gutachten, soweit solche bereits vorliegen, und gegebenenfalls eines bereits erstellten Entscheidungsentwurfes für die Dauer von 6 Wochen zur **öffentlichen Einsicht** aufzulegen.

Die Auflage ist durch Anschlag an der Amtstafel und auf der Internetseite der Behörde kundzumachen. Die Kundmachung hat Folgendes zu enthalten:

1. den Gegenstand des Vorhabens,
2. gegebenenfalls die Tatsache, dass das Vorhaben Gegenstand einer einzelstaatlichen oder grenzüberschreitenden Umweltverträglichkeitsprüfung oder von Konsultationen zwischen Mitgliedstaaten ist,

3. die zuständige Behörde, bei der relevante Informationen erhältlich sind und Stellungnahmen abgegeben oder Fragen eingereicht werden können,
4. den Ort und die Zeit der möglichen Einsichtnahme,
5. den Hinweis auf die Möglichkeit und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme,
6. die Art der möglichen Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Hinweis auf einen Entscheidungsentwurf,
7. den Hinweis auf die Rechte zur Beteiligung am Verfahren nach Abs. 5 bis 7.

(5) Die betroffene Öffentlichkeit (§ 4 Z 27a) ist **Beteiligte** in den Verfahren nach Abs. 1 und 3. Ab Einreichung des Projektes hat sie das Recht auf Akteneinsicht sowie das Recht, innerhalb der nach Abs. 4 Z 5 gesetzten Frist zu diesen Vorhaben im Hinblick auf die Anforderungen nach Abs. 1 bis 3 schriftlich Stellung zu nehmen. Rechtzeitig eingebrachte Stellungnahmen sind von der Behörde bei der Entscheidung angemessen zu berücksichtigen.

(6) Die Behörde hat durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde und auf ihrer Internetseite für die Dauer von 6 Wochen kundzumachen, dass ihre Entscheidung, die Gründe, auf denen sie beruht, die Ergebnisse der vor der Bescheiderlassung durchgeführten Konsultationen sowie eine Erklärung, wie diese im Rahmen der Entscheidung berücksichtigt wurden, einschließlich aller nachfolgenden Aktualisierungen innerhalb einer Frist von mindestens 6 Wochen zur Einsichtnahme bei der Behörde aufliegen. 2 Wochen nach Beginn der Veröffentlichung gilt der Bescheid gegenüber der betroffenen Öffentlichkeit als zugestellt.

(7) Die betroffene Öffentlichkeit ist berechtigt, **Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht** aufgrund einer Rechtswidrigkeit des Bescheides wegen Verletzung von Abs. 1 und 3 zu erheben. Werden in einer solchen Beschwerde Beschwerdegründe erstmalig vorgebracht, sind sie nicht zulässig, wenn dies im Beschwerdeverfahren missbräuchlich oder unredlich ist. Betrifft das sämtliche Beschwerdegründe, ist die Beschwerde als unzulässig zurückzuweisen.

§ 23

Baubewilligung

(1) Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß.

Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 vorgelegt werden.

(2) Die **Baubewilligung** hat zu enthalten

– die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und
– die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im § 20 Abs. 1 Z 7 angeführten Gesetze und Verordnungen entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß.

Mit **Auflagen** darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder befugten Gewerbeberechtigten zum Nachweis der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, dass durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 2 vorliegt oder der notwendige Bauwich (§ 4 Z 8) nicht eingehalten wird und ist weiters die Beseitigung dieser Widersprüche zu diesem Gesetz durch eine Grenzänderung möglich, dann darf – im Bauland nach Durchführung eines Verfahrens nach § 10 – eine **Baubewilligung** nur **mit der aufschiebenden Bedingung** der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

Umfasst ein Bauvorhaben mehr als ein Bauwerk (z. B. mehrere Bauwerke oder ein Wohngebäude mit einer landwirtschaftlichen Nutzung) und besteht nur hinsichtlich der Gesamtheit der Bauwerke bzw. Nutzung kein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan, so hat die Baubehörde festzulegen, in welcher Reihenfolge das Vorhaben ausgeführt bzw. fertiggestellt werden muss.

(2a) Wird ein Vorhaben nach § 15 mit einem Vorhaben nach § 14 bei der Baubehörde eingereicht (§ 21 Abs. 4a), kann die Baubehörde darüber in einem einheitlichen Bewilligungsbescheid entscheiden.

(3) Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m^3 Rauminhalt, Tiefgarage,

Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der

– noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und

– auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z 2 bis 6 als solcher gilt,

hat die **Erklärung** des betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils **zum Bauplatz** in der Baubewilligung zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hiefür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude nach § 15, für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes, für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m oder für einen Zubau, der keine raumbildenden Maßnahmen (z. B. Vordächer) umfasst.

Dies gilt weiters nicht für Grundstücke im Rahmen eines dort bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, der bereits vor der Umwidmung des Baugrundstückes von Grünland in Bauland bestanden hat, wenn eine Baubewilligung für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage, die jeweils dieser Nutzung dienen, erteilt wird.

(4) Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene **Auflagen** sind auf begründeten Antrag des dadurch Verpflichteten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Nachbarn gemäß § 6 Abs. 1 sind als Parteien dem Verfahren beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen ihre subjektiv-öffentlichen Rechte berühren.

(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.

(6) Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 5 in einer gesonderten Entscheidung zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.

(7) **Bauwerke vorübergehenden Bestandes** (Ausstellungsbauten, Tribünen u. dgl.) dürfen einmalig für die Dauer von höchstens 5 Jahren bewilligt werden.

Notstandsbauten, die im Katastrophenfall errichtet werden, sind auf die Dauer ihres Bedarfs zu bewilligen, wobei § 20 Abs. 1 Z 1 bis 5 nicht gilt.

(8) **Dem Bauwerber** ist mit der Baubewilligung je eine mit einer Bezugsklausel versehene Ausfertigung des Bauplans, der Baubeschreibung und der sonstigen Pläne und Berechnungen zuzustellen.

Der Bezirksverwaltungsbehörde ist eine Ausfertigung der Baubewilligung samt den dazugehörigen Beilagen **zu übermitteln**:

- bei der Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten von **Handelseinrichtungen**, ausgenommen Handelsbetriebe gemäß § 18 Abs. 5 und 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, sowie
- bei der Bewilligung von **Hochhäusern** (§ 31 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung).

(9) Bescheide, die entgegen den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz erlassen werden, leiden an einem mit **Nichtigkeit** bedrohten Fehler.

Die **Aufhebung** eines Baubewilligungsbescheides darf jeweils bis spätestens **4 Monate** ab

- dem **Baubeginn** im Sinn des § 26 Abs. 1,
- der **Erlassung** des nachträglich erteilten Baubewilligungsbescheides, sofern im Fall einer Beschwerde das Landesverwaltungsgericht darüber noch nicht entschieden hat oder
- dem **Einlangen des Baubewilligungsbescheides** einschließlich der Unterlagen bei der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn dessen Vorlage nach Abs. 8 erforderlich war,

erfolgen.

Die Baubehörde hat den Bauherrn und im Fall einer anhängigen Beschwerde auch das Landesverwaltungsgericht von der Einleitung dieses Verfahrens zu verständigen. Mit dieser Verständigung ist gleichzeitig die Ausführung bzw. die Fortsetzung der Ausführung des Vorhabens bis spätestens zum Ablauf der im zweiten Satz enthaltenen Frist zu unterlassen. Das Landesverwaltungsgericht hat ein anhängiges Beschwerdeverfahren zu unterbrechen.

Wurden bis zur Aufhebung Baumaßnahmen durchgeführt, hat die Baubehörde nach Aufhebung des Bescheides die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, anzuordnen.

E) Bauausführung

§ 24

Ausführungsfristen

(1) Das **Recht** aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) **erlischt**, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
   - binnen **2 Jahren** ab dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung begonnen oder
   - binnen **5 Jahren** ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde,
2. der aus der Baubewilligung Berechtigte darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich wirksam wird, oder
3. das aufgrund der Baubewilligung ausgeführte Vorhaben beseitigt wird.

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.

(2) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung aufgrund der nicht fristgerechten Fertigstellung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb der nicht verlängerbaren Frist von 4 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft der neuerlichen Baubewilligung fertig zu stellen, andernfalls diese neuerliche Baubewilligung erlischt.

(3) Wenn ein bewilligtes Bauvorhaben in **mehreren Abschnitten** ausgeführt werden soll, dann dürfen in der Baubewilligung längere Fristen als nach Abs. 1 für einzelne Abschnitte bestimmt werden. Für die Vollendung **umfangreicher Bauvorhaben** (z. B. großvolumige Wohn- oder Betriebsgebäude, Anstaltsgebäude) darf in der Baubewilligung eine längere Frist bestimmt werden.

(4) Die Baubehörde hat die **Frist** für den **Beginn der Ausführung** eines bewilligten Bauvorhabens zu **verlängern**, wenn

- dies vor ihrem Ablauf beantragt wird und
- das Bauvorhaben nach wie vor dem Flächenwidmungsplan, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans auch diesem, dem Zweck einer Bausperre sowie den jeweils damit zusammenhängenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, und den sicherheitstechnischen Vorschriften nicht widerspricht.

(5) Die Baubehörde hat die **Frist** für die **Fertigstellung** eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn

- der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und
- das Bauvorhaben aufgrund des bisherigen Baufortschritts innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.

(6) (entfällt durch LGBl. Nr. 9/2026)

(7) Wird ein Ansuchen um Verlängerung einer Frist nach Abs. 1 vor deren Ablauf eingebracht, wird der Ablauf dieser Frist bis zur Entscheidung der Baubehörde gehemmt.

(8) Die Zeit eines Verfahrens vor dem Verfassungsgerichtshof oder dem Verwaltungsgerichtshof wird in diese Fristen nicht eingerechnet.

§ 25

Beauftragte Fachleute und Bauführer

(1) Bei Vorhaben nach § 14 hat der Bauherr mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von Bescheinigungen **Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften (z. B. gewerberechtlich oder als Ziviltechniker) befugt sind. Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.

Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer selbst diese **Befugnis**, ist eine solche Betrauung nicht erforderlich.

(1a) Ist bei einem Vorhaben nach § 15 Z 6 die Vorlage eines **Energieausweises** erforderlich, gilt Abs. 1 für die Erstellung des Energieausweises.

(2) Die Arbeiten für Vorhaben nach § 14, ausgenommen Vorhaben nach Z 4 und Abänderungen des Bezugsniveaus ohne dessen faktische Herstellung nach Z 5, sind durch einen **Bauführer** zu überwachen. Für dessen Befugnis gilt Abs. 1 sinngemäß. Er muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker zur Planung

oder Berechnung dieses Bauvorhabens bzw. dessen Teile sowie zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. Davon abweichend darf eine Gebietskörperschaft oder gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft bzw. Bauvereinigung, die selbst Bauherr ist oder diesen vertritt, eine Person, die in einem Dienstverhältnis zu ihr steht und die die gleiche Befähigung besitzt, die zur Erlangung der Befugnis nach Abs. 1 erforderlich ist, zum Bauführer bestellen.

(3) Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung der Baubewilligung sowie ihrer mit einem Hinweis auf sie versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen.

(4) **Endet** die **Funktion** des **Bauführers vorzeitig**, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen ist zurückzustellen. Die **Ausführung** des Bauvorhabens ist zu **unterbrechen**, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

§ 26

Baubeginn

Der Bauherr hat das Datum des **Beginns** der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher **anzuzeigen**. Diese Anzeige wird unwirksam, wenn mit der tatsächlichen Ausführung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird.

§ 27

Behördliche Überprüfungen

(1) Die Baubehörde ist berechtigt, die **Übereinstimmung der Ausführung** des Vorhabens **mit der Bewilligung** durch besondere Überprüfungen zu überwachen. Dazu gehören vor allem:

- die Feststellung oder Nachprüfung der Höhenlage des Geländes bzw. des Bezugsniveaus,
- die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen,
- die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen,
- Belastungsproben und
- die Beschau und Erprobung von Feuerstätten und Abgasanlagen.

(2) Für diese Prüftätigkeit ist den **Organen der Baubehörde** jederzeit der Zutritt zur Baustelle oder zu dem betroffenen Grundstück zu gestatten.

Der Bauherr, die Verfasser von Plänen und Berechnungen, der Bauführer, die Verfasser der Bestätigungen nach § 18 Abs. 3, die anderen beauftragten Fachleute sowie deren Erfüllungsgehilfen haben den Organen der Baubehörde die Einsicht in Pläne, Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

§ 28

Behebung von Baumängeln

(1) Wenn die Baubehörde bei der Überprüfung der Ausführung eines Bauvorhabens **Mängel** feststellt, dann hat sie deren **Behebung** innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen und wenn nötig bis dahin die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Bauwerks zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, dann hat die Baubehörde die **Beseitigung** der mangelhaften Teile oder des ganzen Bauwerks und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu **verfügen**.

§ 29

Baueinstellung

(1) Die **Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung** eines Bauvorhabens **zu untersagen**, wenn

1. die hiefür notwendige Baubewilligung (§ 23) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein oder kein geeigneter Bauführer bestellt ist.

(2) Im Fall des Abs. 1 Z 1 hat die Baubehörde ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung unter Gewährung einer angemessenen Frist die Beseitigung der ohne Baubewilligung ausgeführten Teile des Bauvorhabens und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

§ 30

Fertigstellung

(1) Ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§ 23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Die **Fertigstellung eines Teiles** eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften dieses Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015, und dem Bebauungsplan entspricht.

(2) Der Anzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens,
2. Angaben über meldepflichtige (§ 16) Abweichungen,

2a. (entfällt durch LGBl. Nr. 9/2026)

3. eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2) oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks, insbesondere auch über die Einhaltung der Angaben bzw. im Falle von Abweichungen nach Z 2 über die Einhaltung der Anforderungen aus dem Energieausweis, wenn ein solcher vorzulegen war,
4. die in der Baubewilligung vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen,
5. der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a).

(3) Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

(4) Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

(5) Bei Vorhaben nach § 15 sind Abs. 2 Z 1 bis 3 und 5 und Abs. 3 nicht anzuwenden. Nach der Fertigstellung eines Vorhabens nach § 15 Z 12 (Heizkessel) ist der Anzeige eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

§ 30a

Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen

(1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** festzulegen, welche Anlagendaten und Informationen über mittelgroße Feuerungsanlagen ab dem Zeitpunkt ihrer zulässigen Inbetriebnahme (Anzeige der Fertigstellung) in ein Register aufzunehmen und öffentlich zugänglich zu machen sind.

(2) Die Betreiber von mittelgroßen Feuerungsanlagen haben sich mit den Daten und Informationen nach Abs. 1 gleichzeitig mit der Inbetriebnahme der erstmals bewilligten oder der abgeänderten mittelgroßen Feuerungsanlage im Elektronischen Datenmanagement (EDM) des Bundes zu registrieren. Dadurch werden die im Register enthaltenen Informationen – auch über das Internet – öffentlich zugänglich.

Für bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen hat die Registrierung bis spätestens 30. Dezember 2018 zu erfolgen.

(3) Eine Registrierung nach Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die mittelgroße Feuerungsanlage bereits aufgrund einer bundesrechtlichen Verpflichtung registriert worden ist.

§ 31

Orientierungsbezeichnungen und Straßenbeleuchtung

(1) Wird die Fertigstellung eines neuen Gebäudes mit Aufenthaltsräumen angezeigt (§ 30), hat die Baubehörde diesem Gebäude eine **Hausnummer** zuzuweisen. Liegt ein begründeter Antrag vor, darf dies auch schon vor der Fertigstellung des Gebäudes erfolgen. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen. Bei Straßen mit Namen ist der Straßenname ober oder unter der Hausnummer ersichtlich zu machen.

(2) Alle Gebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche nur durch einen Zugang erreichbar sind, erhalten eine gemeinsame Hausnummer. Wenn ein Gebäude von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen zugänglich ist, so erhält es für jeden Zugang eine entsprechende Nummer.

(3) Die **Bezeichnung von öffentlichen Verkehrsflächen** oder die Änderung von Hausnummern hat mit Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen. Änderungen von Hausnummern dürfen für gesamte Ortschaften oder bezeichnete öffentliche Verkehrsflächen erfolgen, Abs. 1 gilt sinngemäß.

(4) Die **Kosten der Ersichtlichmachung** der erstmals nach Abs. 1 zugewiesenen Hausnummer samt Verkehrsflächenbezeichnung sowie ihrer Instandhaltung und Erneuerung hat der **Gebäudeeigentümer** zu tragen.

(5) Bezeichnete öffentliche Verkehrsflächen sind **von der Gemeinde** am Anfang und Ende sowie bei Kreuzungen mit Tafeln zu kennzeichnen. Die Straßentafeln sind nach Möglichkeit an der rechten Straßenseite anzubringen.

(6) Stiegenhäuser und Wohnungen in Wohngebäuden sind vom Gebäudeeigentümer zu nummerieren und zu kennzeichnen.

(7) Die Aufstellung oder Anbringung von Teilen der **öffentlichen Straßenbeleuchtung** und von Tafeln zur **Straßenbezeichnung** auf seinem **Grundstück** oder an seinem Bauwerk hat der jeweilige Eigentümer zu dulden. Die Benützung des Grundstücks und des Bauwerks darf nicht beeinträchtigt werden. Der Eigentümer ist mindestens 4 Wochen vor der Aufstellung oder Anbringung zu verständigen.

(8) In den Fällen des Abs. 7 gilt § 7 Abs. 6 sinngemäß.

F) Überprüfung des Bauzustandes

§ 32

Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlagen

(1) **Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 6 kW,** die nicht unter Abs. 3 fallen, sind vom Eigentümer periodisch

1. auf ihre einwandfreie Funktion,
2. auf die von ihnen ausgehenden Emissionen und
3. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades des Heizkessels

überprüfen zu lassen.

(2) **Blockheizkraftwerke,** die nicht unter Abs. 3 fallen, sind vom Eigentümer periodisch auf die von ihnen ausgehenden Emissionen überprüfen zu lassen.

(3) **Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlagen** und auch **Kombinationen** daraus, mit einer Nenn- bzw. Nennwärmeleistung **von mehr als 70 kW** sind vom Eigentümer wie folgt periodisch überprüfen zu lassen:

1. auf ihre einwandfreie Funktion, unter anderem des Generators oder der Generatoren, der Umwälzpumpen und gegebenenfalls der Komponenten von Lüftungsanlagen sowie von Luft- und Wasserverteilungssystemen, hydraulischen Abgleichssystemen sowie des Steuerungssystems,
2. auf die von ihnen ausgehenden Emissionen,
3. auf das Vorliegen eines optimalen Wirkungsgrades,
4. auf eine einwandfreie Dimensionierung des Generators oder der Generatoren der Heizungsanlage und Kälteanlage und von deren Hauptbauteilen im Verhältnis zum Bedarf des Gebäudes,
5. auf die Fähigkeit der Anlage, ihre Leistung unter typischen oder durchschnittlichen Betriebsbedingungen, unter Einsatz verfügbarer Energiespartechnologien und unter sich ändernden Bedingungen aufgrund von Nutzungsänderungen optimal anzupassen,
6. gegebenenfalls auf die Möglichkeit, die Anlage mit anderen und effizienteren Temperatureinstellungen zu betreiben, z. B. bei niedriger Temperatur bei Warmwasserheizungen, auch durch die Auslegung der Anforderungen an die Wärmeleistung und die Temperatur und den Durchfluss, wobei der sichere Betrieb der Anlage gewährleistet sein muss,
7. gegebenenfalls in Form einer grundlegenden Bewertung auf die Durchführbarkeit einer Verringerung der Nutzung fossiler Brennstoffe vor Ort, z. B. durch Integration erneuerbarer Energien, Änderung der Energiequelle oder Ersetzung oder Anpassung bestehender Anlagen,

8. auf die einwandfreie Dimensionierung eines allenfalls installierten Lüftungssystems sowie dessen Fähigkeit zur Optimierung seiner Leistung unter typischen oder durchschnittlichen Betriebsbedingungen, die für die spezifische und aktuelle Nutzung des Gebäudes relevant sind.

Die Nenn- bzw. Nennwärmeleistung der Anlage ergibt sich aus der **Summe der** Nenn- bzw. Nennwärmeleistungen **der Wärmeerzeuger und** der Nennleistungen der **Kälteerzeuger**.

Die wiederkehrende Prüfung der Dimensionierung des Hauptbauteils (Z 4) oder des Betriebs bei anderen Temperaturen (Z 6) entfällt, wenn an der Anlage keine Änderungen vorgenommen wurden und in Bezug auf den Bedarf des Gebäudes keine Änderungen eingetreten sind.

(4) Die Verpflichtung des Abs. 3 gilt nicht für

1. Gebäudetechnische Systeme,
   - die ausdrücklich unter ein vereinbartes Kriterium für die Gesamtenergieeffizienz oder eine vertragliche Abmachung mit einem vereinbarten Niveau der Energieeffizienzverbesserung wie Energieleistungsverträge fallen oder
   - die von einem Versorgungsunternehmen oder einem Netzbetreiber betrieben werden und demnach systemseitigen Maßnahmen zur Überwachung der Effizienz unterliegen,

falls die Gesamtwirkungen eines solchen Ansatzes den Inspektionsanforderungen des Abs. 3 gleichwertig sind,

2. Nichtwohngebäude, die mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgestattet sind, die die Anforderungen gemäß § 44a Abs. 3 und 4 erfüllen, und
3. Wohngebäude, die die Anforderungen gemäß § 44a Abs. 5 Z 1 bis 3 erfüllen.

(5) Mit der **Überprüfung** nach Abs. 1 bis 3 dürfen nur befugte Fachleute betraut werden.

(6) Die Überprüfung hat gemäß den **Regeln der Technik** zu erfolgen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind in einem **Prüfbericht** festzuhalten, der dem Eigentümer der Anlage auszuhändigen ist. Alle bei der Inspektion festgestellten Sicherheitsprobleme sind anzugeben. Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz der kontrollierten Anlage sind im Prüfbericht festzuhalten.

(7) Wenn es die Baubehörde aufgrund einer Mitteilung oder amtlicher Wahrnehmungen für erforderlich erachtet, dann sind Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln auch außerhalb von periodischen **Überprüfungen von der Baubehörde** auf ihre einwandfreie Funktion und auf die von ihr ausgehenden Emissionen zu überprüfen. § 34 Abs. 4 gilt sinngemäß.

(8) Ergibt eine Überprüfung einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel oder eines Blockheizkraftwerks nach Abs. 1 bis 3 einen **Mangel** hinsichtlich der einwandfreien Funktion oder der ausgehenden Treibhausgasemissionen ist dieser binnen 6 Wochen vom Eigentümer beheben zu lassen. Ist der Mangel behoben, ist eine neuerliche Überprüfung durchzuführen. § 34 Abs. 4 gilt sinngemäß.

Der Prüfer hat den festgestellten Mangel der Baubehörde zu melden, wenn

- von vornherein erkennbar ist, dass er nicht binnen 6 Wochen behoben werden kann oder
- die zweite Überprüfung ergibt, dass der Mangel nicht behoben wurde.

Die Baubehörde hat dann **Maßnahmen** vorzuschreiben, die je nach dem Ausmaß der überhöhten Emissionen von

- Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über
- Brennstoffumstellungen,
- baulichen Maßnahmen bis zur
- Stilllegung der Anlage

reichen können.

(9) Bei mittelgroßen Feuerungsanlagen betreffen die Verpflichtungen der Abs. 1 bis 8 den Betreiber der Feuerungsanlage.

(10) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** die Perioden, den Umfang, das Verfahren, die Prüfmodalitäten und den Inhalt über das Ergebnis der Überprüfung der Zentralheizungsanlagen mit Heizkesseln, Blockheizkraftwerke, Heizungsanlagen, Klimaanlagen und Lüftungsanlagen sowie die Art und den Umfang der Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten sowie der Melde- und Vorlagepflichten hinsichtlich mittelgroßer Feuerungsanlagen zu regeln. Ebenfalls ist darin die einheitliche Ausgestaltung der Prüfberichte festzulegen.

(11) Die Landesregierung hat in den **Sanierungsgebieten** nach § 1 Abs. 1 der NÖ Sanierungsgebiets- und Maßnahmenverordnung Feinstaub (PM10), LGBl. 8103/1, zu prüfen, ob für einzelne mittelgroße Feuerungsanlagen in diesen Gebieten strengere als die in einer Verordnung nach § 32a Abs. 1 verordneten Emissionsgrenzwerte zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen können. Erforderlichenfalls hat die Landesregierung durch **Verordnung** strengere Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen in den Sanierungsgebieten festzulegen.

§ 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 SO_2-, NO_x- und Staubemissionen und den Zeitpunkt ihrer Anpassung an diese Emissionsgrenzwerte sowie allfällige Ausnahmen festzulegen.

(2) Die Betreiber haben bei bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlagen **geeignete Maßnahmen** zu setzen, dass die nach der Brennstoffwärmeleistung jeweils festgelegten Emissionsgrenzwerte 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 allen übrigen mittelgroßen Feuerungsanlagen bis spätestens 30. Dezember 2029 **nachzuweisen**.

§ 33

Unabhängige Kontrollsysteme

(1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** ein **unabhängiges Kontrollsystem** für die gemäß § 18 Abs. 1 Z 4 und Abs. 1a Z 3 sowie nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, vorgelegten **Energieausweise** einzurichten und dabei die Vorgaben gemäß Anhang VI der Richtlinie (EU) 2024/1275 (§ 69 Abs. 1 Z 16) zu beachten. Dementsprechend ist in der Verordnung auch eine Mindestanzahl an jährlichen Stichproben festzulegen, um die festgelegten Qualitätsziele zu erreichen. Die Baubehörden haben die Richtigkeit der Eingabedaten jener Energieausweise aus ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich zu prüfen, welche ihnen im Rahmen des unabhängigen Kontrollsystems zur Überprüfung zugeteilt werden.

(2) Die Baubehörde hat für die Prüfberichte für **Heizungsanlagen**, **Lüftungsanlagen** und **Klimaanlagen** gemäß § 32 Abs. 3 ein **unabhängiges Kontrollsystem** einzurichten.

(3) Die Baubehörde hat ein **unabhängiges Kontrollsystem für Renovierungspässe einzurichten,** sobald für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich Renovierungspässe in der Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eingetragen sind.

(4) Die Baubehörde hat ein **unabhängiges Kontrollsystem für Intelligenzfähigkeitsindikatoren einzurichten,** sobald für Gebäude aus ihrem örtlichen Zuständigkeitsbereich Intelligenzfähigkeitsindikatoren in der Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden eingetragen sind.

(5) Die Landesregierung darf mit **Verordnung** die Perioden und ein Mindestmaß für die Anzahl der Stichproben zu den gemäß Abs. 2 bis 4 einzurichtenden Kontrollsystemen festlegen, wenn ein Bedarf für eine einheitliche Regelung entsteht oder die Kontrollsysteme der Baubehörden keine ausreichenden Festlegungen enthalten.

§ 33a

Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Anlagendatenbank

(1) Die Landesregierung hat **Datenbanken** für die elektronische Erfassung

1. der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (**Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden**) bestehend aus
   a) Daten der Energieausweise der einzelnen Gebäude samt deren berechneten oder erfassten Energieverbrauch (**Energieausweisdatenbank**),
   b) Daten der Renovierungspässe,
   c) Daten der Intelligenzfähigkeitsindikatoren und
   d) Daten über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudebestandes insgesamt

sowie

2. der **Anlagendaten** von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen, mechanische Lüftungsanlagen und Klimaanlagen im Sinn des § 32 sowie der Ergebnisse ihrer **periodischen Überprüfungen** und der Anlagen nach Abs. 6 (**Anlagendatenbank)** einzurichten.

In der Energieausweisdatenbank werden auch folgenden Informationen veröffentlicht:

- Definition eines gültigen Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz entsprechend Anhang VI Z 1 der Richtlinie (EU) 2024/1275 (§ 69 Abs. 1 Z 16);
- Qualitätsziele für das System der Energieausweise;
- Ergebnisse der Qualitätsbewertung, einschließlich der Anzahl der bewerteten Ausweise und deren relativer Anteil an der Gesamtzahl der in dem betreffenden Zeitraum ausgestellten Ausweise (nach Gebäudetypologie);
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtqualität der Energieausweise bei Eintreten unvorhergesehener Ereignisse.

Die Landesregierung übt die Funktion des datenschutzrechtlichen Verantwortlichen im Sinne des Art 4 Z 7 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung), Amtsblatt Nr. L 119 vom 4. Mai 2016, Seite 1, aus. Die Personen gemäß Abs. 2 und 4 sowie die Baubehörden verarbeiten die personenbezogenen Daten der Energieausweis- und Anlagendatenbank im gesetzlichen Auftrag eigenverantwortlich und werden insoweit als Verantwortliche gemäß Art. 4 Z 7 Datenschutz-Grundverordnung tätig.

(2) Für **Vorhaben**, für die die Vorlage eines **Energieausweises** vorgesehen ist, sind diese durch den **Ersteller** mit der jeweiligen Vorlage an die Baubehörde in die **Datenbank** einzutragen. Der Eigentümer des Gebäudes hat dafür zu sorgen, dass der Energieausweis in der Datenbank aktuell gehalten wird. **Renovierungspässe** können freiwillig in die Datenbank eingetragen werden.

(3) Der Eigentümer hat zu veranlassen, dass der **Ersteller** des **Energieausweises**, welcher nach dem **Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012**, BGBl. I Nr. 27/2012, vorzulegen ist, diesen binnen 4 Wochen nach Erstellung in die Datenbank nach Abs. 1 einträgt.

(4) Die **Anlagendaten** und die **Prüfberichte** über die periodischen Überprüfungen gemäß Abs. 8 sind für jeweils **bewilligungs- und meldepflichtige Vorhaben** in elektronischer Form durch die damit betrauten **befugten Fachleute** in die **Datenbank einzutragen**. Die Eintragung hat dabei binnen 4 Wochen ab Fertigstellung der Anlagen bzw. Durchführung der Überprüfungen zu erfolgen.

(5) Für **Anlagen**, die **bereits** vor dem 1. Juli 2022 **bewilligt**, **angezeigt**, **gemeldet** oder noch nicht in der Datenbank nach Abs. 1 Z 2 erfasst wurden, oder deren Daten nicht mehr aktuell sind, sind die **jeweiligen Anlagendaten** gemäß Abs. 8 aufgrund der

a) folgenden **periodischen Überprüfung** nach § 32 oder
b) der **feuerpolizeilichen Beschau** gemäß § 15 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBl. Nr. 85/2015 in der geltenden Fassung, oder
c) der **Überprüfungs- und Kehrverpflichtung** gemäß § 17 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBl. Nr. 85/2015 in der geltenden Fassung,

in elektronischer Form durch die befugten Fachleute binnen 4 Wochen, falls vorhanden mit dem Prüfbericht, in der Datenbank nach Abs. 1 Z 2 zu erfassen.

(6) Bei Errichtung von **Anlagen** im Sinn des § 14 Z 4 und § 16 Abs. 1 Z 1 bis 3a, die aufgrund ihrer **geringeren Nenn- bzw. Nennwärmeleistung** keiner periodischen Überprüfung unterliegen oder nicht in den Geltungsbereich dieses Gesetzes fallen, sind die Anlagendaten durch vom Errichter beauftragte **befugte Fachleute** binnen 4 Wochen in die **Datenbank** nach Abs. 1 Z 2 einzupflegen.

(7) Die **Verarbeitung** der Daten der Energieausweise, Renovierungspässe und Intelligenzfähigkeitsindikatoren sowie der Anlagendatenblätter und Prüfberichte über die periodischen Überprüfungen der Anlagen nach Abs. 1 ist zulässig durch:

1. die **Landesregierung** sowie die von ihr beauftragten Dritten, soweit dies zur Verfolgung statistischer, energie- und umweltpolitischer Ziele, zur Information über gesetzliche Pflichten, zu Forschungszwecken sowie zu förderrelevanten Abwicklungen notwendig ist;
2. die zuständige **Baubehörde**;
3. die **Ersteller** bezogen auf die Daten der jeweils von ihnen ausgestellten und übermittelten Dokumente sowie auf die Daten des Anlagendatenblattes soweit ihn der Eigentümer der jeweiligen Anlage dazu ermächtigt.

(8) **Gebäudeeigentümer, Mieter** und **Verwalter** erhalten einen einfachen und gebührenfreien Zugang zum vollständigen **Energieausweis** ihrer Gebäude sowie einen direkten Zugang zu **Daten ihrer Gebäudesysteme**, soweit sie in der Datenbank vorhanden sind.

Finanzinstitute erhalten zu den Gebäuden in ihrem Anlage- und Darlehensportfolio einen einfachen und gebührenfreien Zugang zum vollständigen **Energieausweis**. Nach Zustimmung des Gebäudeeigentümers erhalten auch unabhängige Sachverständige sowie potenzielle Mieter oder Käufer bei Gebäuden, die zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten werden, einen Zugang zum vollständigen Energieausweis. Darüber hinaus dürfen die Landesregierung, die Baubehörden und die Personen nach Abs. 2, 4 und 5 **personenbezogene Daten** übermitteln und diesbezüglich Einsicht in die Datenbank gewähren, soweit dies zur Erstellung oder Überprüfung von Energieausweisen, Heiz- und Kühlplänen, sowie von Anlagendaten und Prüfberichten über die periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlagen erforderlich ist. Sonst dürfen Daten nur in anonymisierter Form verarbeitet und übermittelt werden.

Die Landesregierung hat durch **Verordnung** die zu erfassenden Daten im Sinne des Abs. 1, insbesondere Name, Adresse, Anlagengröße, Energieausweisdaten, Prüfberichtsdaten und Baujahr der Anlage, festzulegen.

(9) Die Landesregierung und die Baubehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dieser Bestimmung geeignete **Dritte als Auftragsverarbeiter** heranziehen.

(10) Die Daten der zu diesem Zeitpunkt bereits ausgestellten Energieausweise nach § 33 sowie der bestehenden Anlagen nach § 33a können durch befugte Fachleute oder Gemeinden oder von ihnen beauftragten Dritte in den Datenbanken nach Abs. 1 nacherfasst werden. Eine Verwendung der Daten nach § 20 Feuerwehrgesetz 2015, LGBl. Nr. 85/2015 in der geltenden Fassung, ist zu diesem Zweck zulässig.

(11) Folgende Daten werden maschinenlesbar und über eine geeignete digitale Schnittstelle **öffentlich zugänglich** gemacht sowie auf Anfrage zur Verfügung gestellt:

1. Aggregierte und anonymisierte Daten zum Gebäudebestand,
2. Informationen über den Anteil der Gebäude am nationalen Gebäudebestand, für den Energieausweise vorliegen,
3. Aggregierte oder anonymisierte Daten über die Gesamtenergieeffizienz, einschließlich des Energieverbrauchs und, falls verfügbar, des Lebenszyklus-Treibhausgaspotenzials, der erfassten Gebäude.

Die öffentlich zugänglichen Informationen werden mindestens zweimal jährlich aktualisiert.

§ 34

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten Zwecken (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb bei landwirtschaftlichem Wohngebäude) genutzt wird. Im Falle von meldepflichtigen sowie von bewilligungs- und meldefreien Änderungen gilt als Erhaltung auch die Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen (z. B. die Einhaltung der Traglast von Decken oder Dachkonstruktionen).

Der Eigentümer des Bauwerks hat **Baugebrechen** zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer eines Bauwerks seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach **Überprüfung des Bauwerks** ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung, unter Gewährung einer angemessenen Frist, die Behebung des Baugebrechens zu verfügen.

Die Baubehörde darf in diesem Fall

- die Überprüfung selbst durchführen oder durch Sachverständige durchführen lassen,
- die Vornahme von Untersuchungen und
- die Vorlage von Gutachten anordnen.

(3) Im Falle eines begründeten Verdachtes ist der Baubehörde auf deren Verlangen der Nachweis zu erbringen, dass die Änderungen keine Auswirkungen auf die Voraussetzungen der Bewilligung haben.

(4) Den **Organen der Baubehörde** und den beauftragten Sachverständigen ist der Zutritt zum Grundstück sowie zu allen Teilen der Bauwerke an Werktagen zur Tageszeit, bei Gefahr im Verzug auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit zu gestatten. Wenn nötig, ist dem Eigentümer mit Bescheid diese Verpflichtung aufzutragen.

§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

(1) Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.

(2) Die Baubehörde hat unter Gewährung einer angemessenen Frist den **Abbruch** eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages auf Baubewilligung anzuordnen, wenn

1. mehr als die **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Bauwerks** durch Baugebrechen **unbenützbar** geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder
2. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat die **Nutzung** eines nicht bewilligten Bauwerks oder Vorhabens sowie die **Nutzung** eines Bauwerks oder Vorhabens zu einem anderen als dem bewilligten Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.

(4) Die Baubehörde hat dem Eigentümer oder Verfügungsberechtigten von verpflichtend herzustellenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (§ 63) deren **zweckwidrige Nutzung** zu **verbieten**, wenn sie dem Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungsgemäß zugeordnet wurden, dauerhaft entzogen werden oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich eingeschränkt wird. Ausgenommen davon ist die befristete Überlassung von einzelnen Stellplätzen, wenn und solange ein für das Bauwerk bestehender Bedarf nicht vorliegt.

(5) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 4 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 4 gilt sinngemäß.

§ 36

Sofortmaßnahmen

(1) Bei **Gefahr im Verzug** hat die Baubehörde die unbedingt notwendigen **Sicherungsmaßnahmen** auch ohne Anhörung auf Gefahr und Kosten des Eigentümers eines Bauwerks anzuordnen.

(2) Bei Gefahr im Verzug hat jeder gewerberechtlich Befugte über **Auftrag der Baubehörde** gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten sind binnen 2 Wochen nach Abschluss der Arbeiten von der Gemeinde zu vergüten.

(3) Im Falle der Nichterstattung der Kosten durch den Verpflichteten innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Frist darf die Gemeinde die nach Abs. 2 vergüteten Kosten beim örtlich zuständigen Landesgericht einklagen.

G) Strafbestimmungen

§ 37

Verwaltungsübertretungen

(1) Eine **Verwaltungsübertretung** begeht wer

1. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 14) ohne rechtswirksame Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk oder Vorhaben benützt oder benützen lässt,
2. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 15) ohne rechtswirksame Baubewilligung ausführt oder ausführen lässt oder ein so errichtetes oder abgeändertes Bauwerk oder Vorhaben benützt oder benützen lässt,
3. eine Auflage einer Bewilligung nicht erfüllt oder eine Bescheinigung oder einen Befund nicht vorlegt,
4. der Verpflichtung nach § 18 Abs. 4 nicht nachkommt oder die Meldung eines meldepflichtigen Vorhabens (§ 16) oder die Bekanntgabe des Bauführers (§ 25) oder die Anzeige des Baubeginns (§ 26 Abs. 1) oder der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1) oder die deutlich sichtbare Anbringung der zugewiesenen Hausnummer (§ 31 Abs. 1) oder den Aushang des Energieausweises (§ 44 Abs. 9) unterlässt oder einen nicht befugten Bauführer bekannt gibt (§ 25) oder als nicht befugter Bauführer auftritt,

5. einen Ofen ohne Eignungsbefund (§ 16 Abs. 1 Z 4 iVm Abs. 3) aufstellt,
6. die Ausführung des Bauvorhabens trotz einer Mitteilung der Einleitung eines Verfahrens zur Nichtigerklärung (§ 23 Abs. 9) beginnt oder fortsetzt,
7. trotz einer verfügten Baueinstellung (§ 29) die Ausführung des Bauvorhabens fortsetzt oder ein Baugebrechen trotz eines baupolizeilichen Auftrags nicht beseitigt (§ 34 Abs. 2),
8. ein Bauwerk oder Vorhaben vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 oder 5) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2, 3 oder 5 benützt,
9. die Überprüfungen nach § 32 Abs. 1, 2 oder 3 nicht durchführen lässt,

9a. als Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage
- die Emissionsgrenzwerte für mittelgroße Feuerungsanlagen (§ 26 NÖ BTV 2014) nicht einhält,
- die ersten oder regelmäßigen Messungen (§ 26 Abs. 4 bis 6 NÖ BTV 2014) nicht durchführen lässt,
- die laufenden Aufzeichnungen über den Betrieb mittelgroßer Feuerungsanlagen der zuständigen Behörde nicht ohne vermeidbare Verzögerung vorlegt (§ 26b NÖ BTV 2014) oder

als Betreiber einer bestehenden mittelgroßen Feuerungsanlage
- nicht oder nicht rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der verordneten Emissionsgrenzwerte setzt (§ 32a Abs. 2),

9b. als betraute Fachperson oder Ersteller der Energieausweise nach § 33a die Eintragung in die Datenbank nicht oder nicht korrekt durchführt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Eintragung in die Datenbank erfolgt,

10. einen Auftrag der Baubehörde nach § 32 Abs. 8 oder § 35 Abs. 1, 2 oder 3 nicht befolgt,

10a. als Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes dieses entgegen § 44a Abs. 3 oder 4 nicht oder nicht rechtzeitig mit einem geeigneten System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung oder einer automatischen Beleuchtungssteuerung ausrüstet,

10b. als Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes eine Nachrüstverpflichtung gemäß § 64 Abs. 4 nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt,

10c. als Eigentümer eines bestehenden Nichtwohngebäudes die Nachrüstverpflichtung zur Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder gemäß § 65 Abs. 2 nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt,

11. den Organen der Baubehörde entgegen § 27 Abs. 2, § 32 Abs. 7 oder 8, § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 5 den Zutritt zur Baustelle oder zum Bauwerk oder die Einsicht in eine Unterlage nicht ermöglicht,
12. eine Bescheinigung oder einen Befund nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder einen gemäß § 18 Abs. 1 Z 4 oder Abs. 1a Z 3 oder nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, vorgelegten Energieausweis zu Unrecht ausstellt, wobei als Tatort der Ort des Bauwerks oder des Objektes gilt, wofür die Bescheinigung, der Befund oder der Energieausweis ausgestellt wird,
13. (entfällt durch LGBl. Nr. 9/2026)
14. eine brennbare Flüssigkeit entgegen § 61 Abs. 2 lagert oder einen nach § 62 Abs. 1 und 2 verbotenen Brennstoff verwendet,
15. als Eigentümer oder Verfügungsberechtigter von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge deren Nutzung für den Verwendungszweck des Bauwerks, dem die Abstellanlagen bewilligungsgemäß zugeordnet wurden, dauerhaft entzieht oder deren Benutzbarkeit für die Nutzer des Bauwerks zeitlich oder örtlich einschränkt,
16. eine Anordnung einer Maßnahme der Baubehörde im Hinblick auf Legionella nach § 45a Abs. 2 letzter Satz nicht befolgt,
17. den Austausch von aus Blei gefertigten Bestandteilen der Hausinstallation entgegen einer Vorschreibung der Baubehörde gemäß § 45a Abs. 3 nicht durchführt,

(2) Übertretungen nach
1. Abs. 1 Z 1, 6, 7, 12 und 15 sind mit einer Geldstrafe von € 1.000,- bis zu € 10.000,-, zugleich für den Fall ihrer Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 2 Wochen,
2. Abs. 1 Z 2, 3, 5, 9, 9a, 10, 10a, 10b, 10c und 14, 16 und 17 mit einer Geldstrafe bis zu € 5.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu einer Woche,
3. Abs. 1 Z 4, 8, 9b und 11 mit einer Geldstrafe bis zu € 1.000,-, zugleich für den Fall der Uneinbringlichkeit mit einer Ersatzfreiheitsstrafe bis zu 3 Tagen,

zu bestrafen.

H) Abgaben

§ 38

Aufschließungsabgabe

(1) Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben, wenn

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil rechtskräftig zum **Bauplatz** (§ 11) **erklärt** oder
2. eine **Baubewilligung** für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z 2, 3 und 5 rechtskräftig erteilt wurde.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die **Aufschließungsabgabe** nach Z 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3 vorletzter Satz bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude im Sinn des § 23 Abs. 3 erster Satz oder eine großvolumige Anlage errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben.

(2) Der **Gemeinderat** wird ermächtigt, mit **Verordnung** für Grundstücke, die

- keine Bauplätze nach § 11 Abs. 1 sind und
- die Voraussetzungen für einen Bauplatz (§ 11 Abs. 2) erfüllen und
- durch eine nach dem 1. Jänner 1997 errichtete Gemeindestraße aufgeschlossen wurden oder werden,

eine **Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe** nach Abs. 1 auszuschreiben.

Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke

- in einer Höhe von 20 % bis 80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird,
- in einer Höhe von 10 % bis 40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde,

als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.

(3) Die **Aufschließungsabgabe (A)** ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Die Wahl der Abgabentatbestände kann dabei alternativ vorgenommen werden.

Sie wird aus dem Produkt von **Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK)** und **Einheitssatz (ES)** errechnet:

$$\mathbf{A = BL \times BKK \times ES}$$

Bei der Vorschreibung ist jeweils der zum Zeitpunkt der Bauplatzerklärung oder Erteilung der Baubewilligung (Abs. 1) geltende Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz anzuwenden.

Die **Vorauszahlung nach Abs. 2** darf

- in Teilbeträgen eingehoben und
- im Falle der Neuerrichtung einer Straße nicht vor Baubeginn fällig gestellt werden.

Bei Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe nach Abs. 1 sind die entrichteten Teilbeträge der Vorauszahlung nach Abs. 2 prozentmäßig vom Gesamtbetrag abzuziehen.

Werden die Grenzen von Grundstücken, für die eine Vorauszahlung geleistet wurde, geändert (§ 10), sind bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe die entrichteten Teilbeträge jeweils anteilsmäßig zu berücksichtigen.

(4) Die **Berechnungslänge** ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates:

Bauplatzfläche = BF $BL = \sqrt{BF}$

(5) Der Bauklassenkoeffizient beträgt:

in der Bauklasse I		1,00 und
bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse	um je	0,25 mehr,
in Industriegebieten und verkehrsbeschränkten Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung		2,00

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

Im **Baulandbereich ohne Bebauungsplan** beträgt der Bauklassenkoeffizient **mindestens 1,25**, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Bei einer **Überschreitung der** durch eine Bauklasse bestimmten **Bebauungshöhe** durch Ausnützung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a ist der Bauklassenkoeffizient der nächsthöheren Bauklasse anzuwenden.

(6) Der **Einheitssatz** ist die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten

- einer 3 m breiten Fahrbahnhälfte,
- eines 1,25 m breiten Gehsteiges,
- der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges

pro Laufmeter.

Dabei ist für die Fahrbahn eine mittelschwere Befestigung einschließlich Unterbau und für Fahrbahn und Gehsteig eine dauernd staubfreie Ausführung vorzusehen.

Der Einheitssatz ist mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen.

(7) **Frühere Leistungen** für den Ausbau der Fahrbahn, des Gehsteiges, der Oberflächenentwässerung und der Beleuchtung einer an den Bauplatz grenzenden Straße sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen, wenn sie erbracht wurden:

1. als Geldleistung auf Grund einer Vereinbarung mit der Gemeinde oder
2. als Arbeits- oder Materialleistung mit Zustimmung der Gemeinde.

Mit Verordnung des Gemeinderates dürfen für einzelne Leistungen nach Z 2 Pauschalsätze in Prozenten der Aufschließungsabgabe festgelegt werden.

Eine Geldleistung nach Z 1 ist auf der Grundlage des Baukostenindexes der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ zu jenem Zeitpunkt, in welchem ein Tatbestand nach Abs. 1 erfüllt wird, zu valorisieren.

(7a) Entrichtete Standortabgaben (§ 20 Abs. 9 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) sind auf die Aufschließungsabgabe anzurechnen. Abs. 7 letzter Satz gilt sinngemäß.

(8) Die Gemeinde muss eine staubfrei befestigte **Fahrbahn** für eine neue öffentliche Verkehrsfläche im Bauland **herstellen**, wenn

- bei einseitiger Bebauung für 70 %,
- bei zweiseitiger Bebauung für 50 %

der Strecke zwischen ihrem Anschluss an das bestehende Straßennetz und dem entferntesten Bauplatz die Abgabe nach Abs. 1 fällig ist. Der Streckenanteil ergibt sich aus der Summe der Länge der Bauplatzgrenzen, die an der Verkehrsfläche liegen.

(9) Die Gemeinde hat die Entrichtung der **Aufschließungsabgabe** dem Grundbuchsgericht bekanntzugeben, das diese Tatsache **im Gutsbestandsblatt** ersichtlich zu machen hat.

§ 39

Ergänzungsabgabe

(1) Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen (§ 10 und V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) ist dem Eigentümer mit Rechtskraft der Bewilligung der Änderung von Grundstücksgrenzen bzw. mit rechtskräftiger Erlassung des Umlegungsbescheides nach § 44 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der **Bauplätze vergrößert** wird.

Eine Vorschreibung hat bei der Vereinigung eines nach § 11 Abs. 1 Z 4 bebauten Grundstücks mit unbebauten Grundstücken **nicht** zu erfolgen, wenn für den Baubestand erst durch die Vereinigung mit den an einer oder mehreren Seiten anschließenden unbebauten Grundstücken oder Teilen davon die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplans sowie im Hinblick auf den Brandschutz bei (Außen-)Wänden gegenüber einer Grundstücksgrenze nach einer Verordnung der Landesregierung erfüllt würden.

Die Höhe der **Ergänzungsabgabe (EA)** wird wie folgt berechnet:

Von der Summe der neuen Berechnungslängen wird die Summe der damaligen Berechnungslängen abgezogen. Der Differenzbetrag wird mit dem zur Zeit der Bewilligung der Grenzänderung (§ 10) geltenden Bauklassenkoeffizienten und Einheitssatz multipliziert und das Produkt nach dem Verhältnis der neuen Berechnungslängen auf die neuen Bauplätze aufgeteilt;

z. B. 3 Bauplätze neu (1, 2, 3), 2 Bauplätze alt (a, b)

EA = $[(BL_1 + BL_2 + BL_3) – (BL_a + BL_b)]$ x BKK x ES

EA/m (Ergänzungsabgabe pro Meter) = EA : $(BL_1 + BL_2 + BL_3)$

EA für Bauplatz 1 = EA/m x BL_1

EA für Bauplatz 2 = EA/m x BL_2

EA für Bauplatz 3 = EA/m x BL_3

Erfolgt die Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe für einen Bauplatz, der durch eine Teilfläche des Grundstücks vergrößert wurde, für das eine **Vorauszahlung** nach § 38 Abs. 2 vorgeschrieben wurde, sind die **entrichteten Teilbeträge** anteilsmäßig zu **berücksichtigen**. Der Anteil ergibt sich aus dem Verhältnis des Ausmaßes der Teilfläche zum Gesamtausmaß der Grundstücksfläche, für die die Vorauszahlung nach § 38 Abs. 2 entrichtet wurde. Bei der Berechnung der auf den Anteil entfallenden Vorauszahlung ist der Einheitssatz, der der Vorschreibung der Ergänzungsabgabe zu Grunde zu legen ist, heranzuziehen.

(2) Erfolgt eine **Bauplatzerklärung** für einen **Grundstücksteil nach § 11 Abs. 5**, ist eine Ergänzungsabgabe unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 1 vorzuschreiben.

(3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 15 Z 9 und nicht raumbildende Maßnahmen (z. B. Vordächer) – oder einer großvolumigen Anlage rechtskräftig **erteilt** wird und

- bei einer Grundteilung (§ 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 Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder
- anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder
- ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht oder
- die durch eine Bauklasse bestimmte Bebauungshöhe durch Ausnützung der Ausnahme gemäß § 53a Abs. 1a überschritten wurde und der Bauklassenkoeffizient der nächsthöheren Bauklasse (§ 38 Abs. 5 letzter Satz) noch nicht angewendet wurde.

Im Fall des zweiten Spiegelstrichs ist im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem Bauplatz, der nicht erstmalig im Sinn des § 38 Abs. 1 zweiter Satz bebaut wird, noch nie ein Kostenbeitrag nach § 14 Abs. 5 der Bauordnung für NÖ 1883, ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde, wobei bei der Berechnung ein fiktiver Bauklassenkoeffizient von 1 abzuziehen ist.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass ebenfalls vorzuschreiben, wenn anlässlich einer früheren Vereinigung von

- bebauten Bauplätzen gemäß § 11 Abs. 1 Z 4 mit umliegenden Grundstücken aufgrund des § 39 Abs. 1 zweiter Satz von einer Ergänzungsabgabe abzusehen war oder
- Bauplätzen und Baulandgrundstücken bzw. Teilen davon die Berechnung einer Ergänzungsabgabe zu keinem positiven Betrag führte, sofern sich dies nicht aufgrund der Anrechnung früherer Leistungen nach § 38 Abs. 7 ergab.

Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung (§ 23) anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

BKK alt = 1 oder höher

EA = (BKK neu – BKK alt) x BL x ES neu

(4) Die Ergänzungsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Für die Ergänzungsabgabe gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 4 bis 6 und 9 sinngemäß. Falls bisher kein Aufschließungsbeitrag und keine Aufschließungsabgabe eingehoben wurde, gilt auch § 38 Abs. 7 sinngemäß. Wenn eine Ergänzungsabgabe nach Abs. 1 für Bauplätze im Baulandbereich ohne Bebauungsplan vorzuschreiben ist, beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25, sofern auf den neugeformten Bauplätzen nicht Gebäude mit einer Höhe zulässig sind, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

§ 40

Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe

(1) Liegt ein in § 12 Abs. 1 Z 1 und 2 genannter Anlass vor

und

- ist durch die Lage der Straßenfluchtlinie eine unentgeltliche Grundabtretung in dem im § 12 Abs. 4 bestimmten Ausmaß nicht oder nur in einem geringeren Ausmaß möglich und
- hat der Grundstückseigentümer oder einer seiner Rechtsvorgänger **nicht** aus einem früheren Anlass (ausgenommen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) an dieser Stelle unentgeltlich **Straßengrund** im damals gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß **abgetreten**,

dann hat dieser Grundstückseigentümer bis zu jenem Flächenausmaß, das er nach § 12 Abs. 4 abzutreten hätte, eine Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe zu entrichten. In diesen Fällen ist nach Rechtskraft der Entscheidung, mit der die Grundabtretung nach § 12 Abs. 2 aufgetragen wurde, oder nach Abschluss einer Vereinbarung über die Grundabtretung nach § 12 Abs. 3 die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe vorzuschreiben.

(2) Die Abgabe ist aufgrund des **Verkehrswertes** des Grundstücks zu bemessen. Die Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012.

§ 41

Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge und Fahrräder

(1) Ist die Herstellung von Stellplätzen für **Kraftfahrzeuge** nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Bauwerks oder des Grundstücks für die nach § 63 Abs. 7 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten, außer das Vorhaben liegt in einer Zone, für die eine Verordnung nach § 63 Abs. 8 erlassen wurde.

(2) (entfällt durch LGBl. Nr. 9/2026)

(3) Die **Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von 30 m^2 Nutzfläche festzusetzen.

Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

(4) Ist die Herstellung von Stellplätzen für **Fahrräder** nicht möglich, dann hat der Eigentümer des Grundstücks oder des Bauwerks für die nach § 65 Abs. 7 festgestellte Anzahl von Stellplätzen eine **Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

(5) Die **Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Fahrräder** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Abstellplatz von 3 m^2 Nutzfläche festzusetzen.

Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz innerhalb eines Gemeindegebietes in einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, so ist die Ausgleichsabgabe nach Maßgabe der Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch festzusetzen.

(6) Die Stellplatz-Ausgleichsabgaben sind ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder oder für Zuschüsse zu den Betriebskosten des öffentlichen Personen-Nahverkehrs verwendet werden.

§ 42

Spielplatz-Ausgleichsabgabe

(1) Ist die Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes weder auf dem eigenen Bauplatz noch auf einem Grundstück nach § 66 Abs. 3 oder 5 möglich und kommt auch kein Vertrag mit der Gemeinde nach § 66 Abs. 4 zustande, dann hat der Bauwerber nach der rechtskräftig getroffenen Feststellung gemäß § 66 Abs. 6 eine **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** zu entrichten.

(2) Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ergibt sich aus dem Produkt aus der Fläche des nichtöffentlichen Spielplatzes in Quadratmetern, der nach § 66 Abs. 2 zu errichten wäre, und des durch Verordnung des Gemeinderates zu bestimmenden Richtwertes.

(3) Die **Höhe des Richtwertes** ist vom **Gemeinderat** mit einer **Verordnung** tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungskosten für 1 m² Grund im Wohnbauland festzusetzen, wobei die unterschiedlichen Grundpreise je Ortsteil zu berücksichtigen sind.

(4) Die Spielplatz-Ausgleichsabgabe ist eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012. Ihr Ertrag darf nur für die Finanzierung von öffentlichen Spielplätzen bzw. Spiellandschaften verwendet werden.

§ 42a

Indexanpassung

(1) Der Gemeinderat kann in der gemäß § 38 Abs. 6 und § 41 Abs. 3 und 5 erlassenen Verordnung eine automatische Erhöhung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben auf Basis des jeweils gültigen **von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex** vorsehen **(Indexanpassung)**.

(2) Fasst der Gemeinderat einen Beschluss gemäß Abs. 1, erhöht sich der Einheitssatz bzw. die Ausgleichsabgabe jährlich mit Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Maß, das sich aus der Veränderung des jeweils gültigen **von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex** im Zeitraum vom Juni des vorvergangenen Jahres bis zum Juni des dem Zeitpunkt der Valorisierung vorangegangenen Kalenderjahres ergibt.

(3) Der Gemeinderat kann auch festlegen, dass eine Erhöhung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben erst ab Überschreitung eines vom Gemeinderat **festzusetzenden Schwellenwertes** eintritt. Dieser Schwellenwert gilt für alle zukünftigen Wertanpassungen bis zu einem neuerlichen Beschluss des Gemeinderates nach dieser Bestimmung. Fasst der Gemeinderat einen solchen Beschluss, hat der Bürgermeister wiederkehrend zu prüfen, inwieweit die Änderung des Index zum Stichtag Juni unter Berücksichtigung des festgelegten Schwellenwertes zu einer Veränderung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben führt.

(4) Der geänderte Betrag ist auf volle 10 Cent kaufmännisch zu runden und vom Bürgermeister an der Amtstafel kundzumachen. Der ungerundete, zwei Kommastellen umfassende Betrag bildet die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.

II. Bautechnik

A) Anforderungen an die Planung und Bauausführung

§ 43

Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke

(1) Die **Planung** und die **Ausführung von Bauwerken** müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.

Grundanforderungen an Bauwerke sind:

1. **Mechanische Festigkeit und Standsicherheit**

   Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass die während der Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

   a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,

   b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,

c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,

d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

2. **Brandschutz**

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand

a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,

b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,

c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,

d) die Benützer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,

e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

3. **Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit der Benützer und der Nachbarn gefährdet und sich über seine gesamte Lebensdauer hinweg weder bei Errichtung noch bei Nutzung oder Abbruch insbesondere durch folgende Einflüsse übermäßig stark auf die Umweltqualität oder das Klima auswirkt:

a) Freisetzung giftiger Gase,

b) Emission von gefährlichen Stoffen, flüchtigen organischen Verbindungen, Treibhausgasen oder gefährlichen Partikeln in die Innen- oder Außenluft,

c) Emission gefährlicher Strahlen,

d) Freisetzung gefährlicher Stoffe in Grundwasser, Oberflächengewässer oder Boden,

e) Freisetzung gefährlicher Stoffe in das Trinkwasser oder von Stoffen, die sich auf andere Weise negativ auf das Trinkwasser auswirken,

f) unsachgemäße Emission von Abgasen oder unsachgemäße Beseitigung von Abwasser und festem oder flüssigem Abfall,

g) Feuchtigkeit in Teilen des Bauwerks und auf Oberflächen im Bauwerk.

4. **Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung**

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren oder Gefahren einer Beschädigung ergeben, wie Gefahren durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen und Einbrüche. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

5. **Schallschutz**

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass der von den Benützern oder von in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Nachtruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

6. **Energieeinsparung und Wärmeschutz**

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, dass unter Berücksichtigung der Benützer und der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten wird.

7. (entfällt durch LGBl. Nr. 50/2017)

(2) Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen. Diese sind dann erfüllt, wenn die Bestimmungen einer nach Abs. 3 zu erlassenden Verordnung eingehalten werden.

(3) Die Landesregierung hat die Anforderungen an Bauwerke und Bauteile nach Abs. 1 sowie den Inhalt und die Form des Energieausweises (§ 4 Z 13) mit **Verordnung** näher zu bestimmen und dabei einschlägige Richtlinien des Rates der Europäischen Union, insbesondere die im § 69 Abs. 1 angeführten, soweit sie sich auf Bauwerke oder Bauprodukte beziehen, umzusetzen, dafür vorzusorgen, dass den Benützern der Bauwerke eine zeitgemäße Wohn- und/oder Gebrauchsqualität gewährleistet ist, sowie auf Kinder, Kranke, Behinderte und Senioren besonders Bedacht zu nehmen. Je nach Erfordernis hat sie für

einzelne Arten von Bauwerken, wie z. B. Hochhäuser, Verkaufsstätten, oder für einzelne Arten von Bauteilen, wie Wände, Decken und Abgasanlagen, unterschiedliche Festlegungen zu treffen. In einer solchen **Verordnung** können technische Richtlinien oder Teile davon, die den Regeln der Technik entsprechen und von einer fachlich geeigneten Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklärt werden. Die verbindlich erklärten Richtlinien sind zumindest beim Amt der NÖ Landesregierung während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden (§ 13 Abs. 5 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

§ 43a

Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen

Art. 10 Absätze 1, 2 und 3 der Verordnung (EU) 2024/1309 des europäischen Parlaments und des Rates vom 29. April 2024 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Aufbaus von Gigabit-Netzen für die elektronische Kommunikation, zur Änderung der Verordnung (EU) 2015/2120 und zur Aufhebung der Richtlinie 2014/61/EU (Gigabit-Infrastrukturverordnung) **gelten nicht** für folgende Kategorien und Arten von Gebäuden:

1. Wohngebäude, sofern die Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur (z. B. aufgrund deren Lage) unwirtschaftlich ist oder die Kosten für die Ausstattung für Einzel- oder Miteigentümer aus objektiven Gründen unverhältnismäßig wären,
2. Gebäude ohne Aufenthaltsräume (§ 4 Z 2),
3. denkmalgeschützte Gebäude,
4. historische Gebäude,
5. land- und forstwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude,
6. Kleingartenhütten,
7. Gebäude vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten (§ 23 Abs. 7),
8. Sakralbauten,
9. Sport- und Freizeitanlagen,
10. sonstige Gebäude, deren Verwendungszweck die Notwendigkeit der Vorsorge für eine Glasfaserverkabelung nicht erwarten lässt.“9a. als Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage

§ 44

Anforderungen an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz, Erstellung eines Energieausweises

(1) Folgende Gebäude und deren Nutzungseinheiten müssen **keine Anforderungen** an die Energieeinsparung und den Wärmeschutz (§ 43 Abs. 1 Z 6) und keine Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz gemäß Abs. 3 bis 8 erfüllen:

1. Gebäude, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird, wobei ein Frostfreihalten eines Gebäudes mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 6 °C nicht als Konditionierung gilt,
2. Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
3. Gebäude vorübergehenden Bestandes, die einmalig auf längstens zwei Jahre bewilligt werden,
4. Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude, die in einem Sektor genutzt werden, auf den ein nationales sektorspezifisches Abkommen über die Gesamtenergieeffizienz Anwendung findet,
5. Wohngebäude, die für eine begrenzte jährliche Dauer genutzt werden oder werden sollen und deren zu erwartender Energieverbrauch weniger als 25 % des zu erwartenden Energieverbrauchs bei ganzjähriger Nutzung beträgt.
6. Freistehende Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m²,
7. Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts durch Gesetz, Verordnung oder Bescheid geschützt sind, oder andere Gebäude des Kulturerbes müssen Anforderungen nicht erfüllen, soweit die Einhaltung eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde, oder wenn ihre Renovierung technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Für die in Z 1 bis 6 angeführten Gebäude und deren Nutzungseinheiten ist kein Energieausweis erforderlich.

Für die unter Z 6 angeführten Gebäude und deren Nutzungseinheiten dürfen in der Verordnung gemäß § 43 Abs. 3 Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile sowie Anforderungen an das gebäudetechnische System für Nullemissionsgebäude festgelegt werden. Für Nichtwohngebäude, denen kein Nutzungsprofil

zugeordnet werden kann, dürfen in der Verordnung gemäß § 43 Abs. 3 Ausnahmen betreffend Energieeinsparung, Wärmeschutz und Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festgelegt werden, sofern dies auf Grund des fehlenden Nutzungsprofils erforderlich ist.

(2) **Neubauten** von Gebäuden sind ab dem **1. Jänner 2030** (Antragstellung) als **Nullemissionsgebäude** auszuführen. Für Neubauten von **Gebäuden öffentlicher Einrichtungen** gilt diese Verpflichtung bereits ab dem **1. Jänner 2028** (Antragstellung). Davon ausgenommen sind Neubauten, für die in begründeten Fällen eine Kosten-Nutzen-Analyse über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer negativ ausfällt und die somit das kostenoptimale Niveau nicht erreichen.

(3) Bis zur Anwendung von Abs. 2 sind neue Gebäude als **Niedrigstenergiegebäude** auszuführen. Davon ausgenommen sind Neubauten, für die in begründeten Fällen eine Kosten-Nutzen-Analyse über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer negativ ausfällt und die somit das kostenoptimale Niveau nicht erreichen.

(4) Bei **bestehenden Gebäuden** sind, sofern dies technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar ist,

1. bei einer **größeren Renovierung** die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen, wobei die Anforderungen auf das renovierte Gebäude oder die renovierte Nutzungseinheit als Ganzes oder alternativ hiezu auf die renovierten Gebäudekomponenten angewandt werden können,
2. **beim nachträglichen Einbau oder Ersatz einer Gebäudekomponente**, die Teil der Gebäudehülle ist und sich erheblich auf deren Gesamtenergieeffizienz auswirkt, die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz zu erfüllen und
3. bei **größeren Renovierungen** hocheffiziente alternative Systeme zu berücksichtigen.

(5) Die Landesregierung hat durch **Verordnung** Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz und Schwellenwerte für **Nichtwohngebäude** festzulegen. Die Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz müssen mindestens gewährleisten, dass alle Nichtwohngebäude ab 2030 unterhalb des Schwellenwerts von 16 % liegen und ab 2033 unterhalb des Schwellenwerts von 26 % liegen.

(6) Bei **Neubauten** von Gebäuden ist ab dem **1. Jänner 2030** (Antragstellung) das Lebenszyklus-Treibhauspotenzial gemäß Anhang III der Richtlinie (EU) 2024/1275 (§ 69 Abs. 1 Z 16) zu berechnen und im Energieausweis anzuführen. Bei Neubauten von **Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 1000 m²** gilt diese Verpflichtung bereits ab dem **1. Jänner 2028** (Antragstellung).

(7) Die **Anforderungen** an die **Energieeinsparung,** den **Wärmeschutz** (§ 43 Abs. 1 Z 6) und die **Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz** sind einzuhalten und ist die Erstellung eines **Energieausweises** erforderlich bei

1. Neubauten von Gebäuden oder Nutzungseinheiten (§ 4 Z 15);
2. größeren Renovierungen (§ 4 Z 19) von bestehenden Gebäuden oder Nutzungseinheiten und
3. nachträglicher Konditionierung von Gebäuden oder Nutzungseinheiten.

Ein **Energieausweis** ist weiters erforderlich bei bestehenden Gebäuden öffentlicher Einrichtungen.

(8) Die Gültigkeitsdauer eines Energieausweises darf 10 Jahre nicht überschreiten. Gebäudeeigentümer bei Energieausweisen unterhalb der Stufe C sind unmittelbar nach Ablauf der Gültigkeit des Energieausweises oder – wenn dies früher eintritt – fünf Jahre nach Ausstellung des Energieausweises zum Besuch einer Renovierungsberatung aufzufordern.

(9) Bei **Gebäuden öffentlicher Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr** sowie bei **Nichtwohngebäuden**, für die ein Energieausweis ausgestellt wurde, sind die ersten beiden Seiten des Energieausweises vom Eigentümer an einer auffälligen und für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen.

§ 44a

Gebäudetechnische Systeme

(1) **Alle neuen konditionierten Gebäude und bestehende Gebäude bei einem Austausch des Wärme- oder Kälteerzeugers** sind, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, so zu planen und auszuführen, dass sie

1. mit selbstregulierenden Einrichtungen zur separaten Regelung der Temperatur in jedem Raum, oder sofern gerechtfertigt, in einem bestimmten beheizten oder gekühlten Bereich der Nutzungseinheit und,
2. sofern dies zweckmäßig ist, mit einem hydraulischen Abgleichssystem

ausgestattet sind.

(2) **Nullemissionsnichtwohngebäude** sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit Mess- und Kontrollvorrichtungen zur Überwachung und Regelung der Raumluftqualität ausgestattet sind. Bei einer größeren Renovierung von bestehenden Nichtwohngebäuden sind, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, die Gebäude so zu planen und auszuführen, dass sie mit diesen gebäudetechnischen Systemen ausgestattet sind.

(3) **Nichtwohngebäude**, deren Klimaanlage, kombinierte Klima- und Lüftungsanlage, Heizungsanlage oder kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage eine Nenn- bzw. Nennwärmeleistung von **mehr als 290 kW** hat, sind, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung und bis zum **31. Dezember 2027** mit automatischen Beleuchtungssteuerungen auszustatten.

(4) **Nichtwohngebäude**, deren Klimaanlage, kombinierte Klima- und Lüftungsanlage, Heizungsanlage oder kombinierte Raumheizungs- und Lüftungsanlage eine Nenn- bzw. Nennwärmeleistung von **mehr als 70 kW** hat, sind, sofern dies technisch und wirtschaftlich realisierbar ist, bis zum **31. Dezember 2029** mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung und mit automatischen Beleuchtungssteuerungen auszustatten.

(5) Die Systeme für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung müssen in der Lage sein,

1. den Energieverbrauch kontinuierlich zu überwachen, zu protokollieren, zu analysieren und dessen Anpassung zu ermöglichen,
2. Benchmarks in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufzustellen, Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen zu erkennen und die für die Einrichtungen oder das gebäudetechnische Management zuständige Person über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz zu informieren,
3. die Kommunikation zwischen miteinander verbundenen gebäudetechnischen Systemen und anderen Anwendungen innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen und gemeinsam mit anderen Typen gebäudetechnischer Systeme betrieben zu werden, auch bei unterschiedlichen herstellereigenen Technologien, Geräten und Herstellern, und
4. die Raumklimaqualität zu überwachen.

Die **automatischen Beleuchtungssteuerungen** müssen angemessen zoniert sein und über eine Belegungserkennung verfügen.

(6) **Neue Wohngebäude** und **Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden**, sind, sofern dies technisch, wirtschaftlich und funktionell realisierbar ist, so zu planen und auszuführen, dass sie mit

1. einer kontinuierlichen elektronischen Überwachungsfunktion, welche die Effizienz des Systems misst und den Eigentümer oder Verwalter des Gebäudes darüber informiert, wenn sich die Effizienz erheblich geändert hat und eine Wartung des Systems erforderlich ist,
2. wirksamen Steuerungsfunktionen zur Gewährleistung der optimalen Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Nutzung der Energie und des optimalen hydraulischen Abgleichs, und
3. der Fähigkeit, auf externe Signale zu reagieren und den Energieverbrauch anzupassen,

ausgestattet sind. Einfamilienhäuser, an denen größere Renovierungen vorgenommen werden, sind von diesen Anforderungen ausgenommen, wenn die Installationskosten die Vorteile übersteigen.

(7) Die Gesamtenergieeffizienz von gebäudetechnischen Systemen ist bei nachträglichem Einbau oder Ersatz zu optimieren.

(8) Bei Installation eines gebäudetechnischen Systems ist die Gesamtenergieeffizienz des veränderten Teils oder, sofern relevant, des gesamten veränderten Systems zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind zu dokumentieren, vom Eigentümer des Gebäudes aufzubewahren und im Falle der Aufforderung der Behörde zur Überprüfung zu übermitteln.

§ 44b

Einbeziehung erneuerbarer Energie

Bei

– einem Neubau eines konditionierten Gebäudes,

– einer größeren Renovierung (§ 4 Z 19) und

– einer Erneuerung der Heizungsanlage

ist als Mindestwert für die Nutzung von am Standort oder in der Nähe erzeugter erneuerbarer Energie sowie aus dem Netz bezogener erneuerbarer Energie **zumindest eine** der folgenden **Maßnahmen** vorzunehmen, sofern dies wirtschaftlich, technisch und funktional durchführbar ist:

1. Beheizung durch am Standort oder in der Nähe erzeugte erneuerbare Energie (z. B. Wärmepumpe, Stückholz-, Hackgut- oder Pelletsheizung),
2. Anschluss an eine effiziente Fernwärme- oder Fernkälteversorgung,
3. Errichtung einer Solarenergieanlage oder
4. Bezug von Strom aus erneuerbaren Energieträgern oder Energiebezug von einer Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft.

§ 44c

Renovierungspass

(1) Die Landesregierung hat unter Berücksichtigung von Anhang VIII der Richtlinie (EU) 2024/1275 (§ 69 Abs. 1 Z 16) ein System von Renovierungspässen einzuführen.

(2) Das System von Renovierungspässen kann von den Eigentümern von Gebäuden und Nutzungseinheiten freiwillig genutzt werden.

(3) Nach Möglichkeit ist für die Erstellung und Aktualisierung von Renovierungspässen ein eigens dafür vorgesehenes digitales Instrument bereit zu stellen. Dieses Instrument darf auch um eine Funktion erweitert werden, die es Gebäudeeigentümern und Gebäudeverwaltern ermöglicht, einen Entwurf eines vereinfachten Renovierungspasses zu simulieren und ihn zu aktualisieren, sobald eine Renovierung erfolgt oder eine Gebäudekomponente ersetzt wird.

(4) Renovierungspässe dürfen nur von dazu befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) ausgestellt werden, wobei dies in einem für den Druck geeigneten digitalen Format zu erfolgen hat. Vor der Ausstellung eines Renovierungspasses ist das bestmögliche Vorgehen zu erläutern, um das Gebäude deutlich vor 2050 in ein Nullemissionsgebäude umzubauen, und ein Augenschein des Gebäudes vorzunehmen.

(5) Renovierungspässe dürfen gemeinsam mit einem Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz erstellt und ausgestellt werden.

§ 45

Wasserver- und -entsorgung

(1) Für jedes Gebäude, das Aufenthaltsräume enthält, muss die Versorgung mit einwandfreiem **Trinkwasser** gesichert sein.

Bei Wohngebäuden, die an eine Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, müssen Wasserentnahmestellen in jeder Wohnung und in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen auch allgemein zugänglich (z. B. im Keller oder Erdgeschoß) eingerichtet werden.

(2) Die auf einem Grundstück anfallenden **Schmutzwässer** sind, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, grundsätzlich **in den öffentlichen Kanal** abzuleiten.

Eine Anschlussmöglichkeit ist dann gegeben, wenn ein Kanalstrang in der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstückes dient, verlegt ist oder ein vergleichbarer Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal zur Verfügung steht.

Dies gilt sinngemäß für Grundstücke, die durch ein im Grundbuch sichergestelltes Fahr- und Leitungsrecht nach § 11 Abs. 3 mit der öffentlichen Verkehrsfläche, in der der Kanalstrang verlegt ist, verbunden sind.

(3) Von dieser Anschlussverpflichtung sind Liegenschaften ausgenommen, wenn die anfallenden Schmutzwässer über eine Kläranlage abgeleitet werden, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, und

1. die Bewilligung dieser Kläranlage vor der Kundmachung der Entscheidung der Gemeinde, die Schmutzwässer der Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluss), erfolgte und noch nicht erloschen ist und
2. die Reinigungsleistung dieser Kläranlage
   - den Regeln der Technik entspricht und
   - zumindest gleichwertig ist mit der Reinigungsleistung jener Kläranlage, in der die Schmutzwässer aus der öffentlichen Anlage gereinigt werden,

und

3. die Ausnahme die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Anlage nicht gefährdet.

Die Entscheidung der Gemeinde nach Z 1 ist nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat durch mindestens sechs Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und den Haushalten, die sich im Anschlussbereich der geplanten Kanalisationsanlage befinden, durch eine ortsübliche Aussendung bekanntzugeben.

Innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist hat der Liegenschaftseigentümer einen **Antrag** um Ausnahme von der Anschlussverpflichtung bei der Baubehörde einzubringen. Diesem Antrag sind der Nachweis der **wasserrechtlichen Bewilligung der Kläranlage** und wenn diese schon betrieben wird, ein **Befund über deren Reinigungsleistung**, erstellt von einer hiezu befugten Stelle (staatlich autorisierte Anstalt, in einem EU-Mitgliedstaat oder EWR-Staat akkreditierte Stelle, Sachverständiger), anzuschließen.

Wird die Ausnahme genehmigt, hat der Liegenschaftseigentümer, beginnend mit der Inbetriebnahme seiner Kläranlage bzw. der Rechtskraft der Ausnahmegenehmigung, in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert einen Befund über die aktuelle Reinigungsleistung der Baubehörde vorzulegen. Ist die Reinigungsleistung nicht mehr jener der Kläranlage der öffentlichen Kanalisation gleichwertig, ist die Ausnahmegenehmigung aufzuheben.

(4) Von der Anschlussverpflichtung sind auf Antrag des Liegenschaftseigentümers weiters **ausgenommen**:

1. landwirtschaftliche Liegenschaften mit aufrechter Güllewirtschaft (§ 3 Z 13 des NÖ Bodenschutzgesetzes, LGBl. 6160), die die darauf anfallenden Schmutzwässer gemeinsam mit Gülle, Jauche und sonstigen Schmutzwässern aus Stallungen, Düngerstätten, Silos für Nasssilage und anderen Schmutzwässern, die nicht in den öffentlichen Kanalanlagen eingebracht werden dürfen, entsorgen und
2. Liegenschaften, welche die anfallenden Schmutzwässer über einen Betrieb mit aufrechter Güllewirtschaft entsorgen, der im selben räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer muss unter Einhaltung der Bestimmungen des § 10 des NÖ Bodenschutzgesetzes bereits vor der Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses erfolgen, die Schmutzwässer der betroffenen Liegenschaften über eine öffentliche Kanalanlage zu entsorgen (Grundsatzbeschluss).

Für das Verfahren betreffend die Kundmachung und Bekanntgabe des Grundsatzbeschlusses gelten die Bestimmungen des Abs. 3 sinngemäß.

Der Antrag muss unter Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung entsprechend den Bestimmungen des § 10 des NÖ Bodenschutzgesetzes innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der Kundmachungsfrist eingebracht werden.

Die Einstellung der Güllewirtschaft bzw. der Entsorgung der Schmutzwässer über einen Betrieb mit Güllewirtschaft ist vom Liegenschaftseigentümer der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Wird die Güllewirtschaft eingestellt, hat die Baubehörde die Ausnahmegenehmigung aufzuheben.

(5) Ist der **Anschluss** an einen öffentlichen Kanal **nicht möglich**, sind die Schmutzwässer in eine Senkgrube zu leiten oder über eine Kläranlage, für die eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt wurde oder erteilt gilt, abzuleiten.

Jauche, Gülle und sonstige Schmutzwässer aus Stallungen, Düngerstätten und Silos für Nasssilage sowie andere Schmutzwässer, die nicht in den öffentlichen Kanal eingebracht werden dürfen, sind in Sammelgruben einzuleiten.

Ist die Aufbringung häuslicher Abwässer gemeinsam mit den genannten landwirtschaftlichen Schmutzwässern auf landwirtschaftlichen Flächen zulässig, ist keine Senkgrube zu errichten, wenn die häuslichen Abwässer direkt in die Sammelgrube für landwirtschaftliche Schmutzwässer eingeleitet werden.

(6) Durch die **Versickerung** oder oberflächliche **Ableitung von Niederschlagswässern** oder sonstigen Versickerungswässern (z. B. aus Wasserbehältern, Schwimmbecken oder Teichen) darf weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Die Abwässer dürfen nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.

§ 45a

Maßnahmen bezüglich Hausinstallationen für die Verwendung von Wasser für den menschlichen Gebrauch

(1) Ergibt die allgemeine Analyse nach § 13h Abs. 1 des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetzes 2013, LGBl. 8204, dass spezifische Risiken für die Wasserqualität und die menschliche Gesundheit ermittelt wurden, hat die Baubehörde in Bezug auf prioritäre Örtlichkeiten eine **Überwachung** der Einhaltung der im Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 (§ 69 Abs. 1 Z 12) angeführten Parameter durchzuführen.

Der Überwachung ist ein Programm zugrunde zu legen, das jedenfalls die regelmäßige Entnahme und Analyse einzelner Wasserproben umfasst. Die Probenentnahme muss so erfolgen, dass die Proben für die Qualität des Wassers in Bezug auf die genannten Parameter im Lauf des gesamten Jahres repräsentativ sind. Die Probeentnahmestellen müssen, soweit für die genannten Parameter von Belang, die Anforderungen von

Anhang II Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 erfüllen. Die Analyse der genannten Parameter hat entsprechend Art. 13 Abs. 4 in Verbindung mit den Spezifikationen nach Anhang III der Richtlinie (EU) 2020/2184 zu erfolgen.

(2) Erlangt die Baubehörde auf der Grundlage der allgemeinen Analyse nach Abs. 1 davon Kenntnis, dass aufgrund der Hausinstallationen oder der dafür verwendeten Bauprodukte, Materialien und Werkstoffe ein Risiko für die menschliche Gesundheit besteht, oder zeigt die nach Abs. 1 durchgeführte Überwachung, dass die Parameterwerte gemäß Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten werden und dies auf ein **Baugebrechen** zurückzuführen ist, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer ausreichenden Frist geeignete Maßnahmen im Sinn der §§ 34 ff aufzutragen, um das Risiko der Nichteinhaltung der Parameterwerte zu beseitigen oder zu verringern, wobei die Maßnahmen in Bezug auf Legionella auf prioritäre Örtlichkeiten zu beschränken sind. Insbesondere kann auch die Vornahme von Messungen zur Überwachung der Einhaltung der genannten Parameter und deren Vorlage an die Baubehörde vorgeschrieben werden.

Im Hinblick auf Legionella sind erforderlichenfalls Maßnahmen anzuordnen, die die Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche gewährleisten, wenn die bakterielle Belastung des Trinkwassers von den Hausinstallationen oder den dafür verwendeten Produkten, Materialien und Baustoffen oder der Art ihrer Verbauung ausgeht.

(3) Besteht ausgehend von Hausinstallationen, die aus Blei gefertigte Bestandteile enthalten, ein Risiko für die Gesundheit, insbesondere weil der Parameterwert für Blei laut Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten wird, hat die Baubehörde den **Austausch** dieser Bestandteile insoweit vorzuschreiben, als dies technisch und wirtschaftlich machbar ist.

§ 46

Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken

(1) Bei folgenden Bauwerken oder Bauwerksteilen müssen die für **Besucher** oder **Kunden** bestimmten Teile gemäß den bautechnischen Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung von Bauwerken (§ 43 Abs. 1 Z 4) geplant und ausgeführt werden:

1. Bauwerke für öffentliche Zwecke (z. B. Behörden und Ämter),
2. Bauwerke für Bildungszwecke (z. B. Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Volksbildungseinrichtungen),
3. Handelsbetriebe mit Konsumgütern des täglichen Bedarfes,
4. Banken,
5. Gesundheits- und Sozialeinrichtungen,
6. Arztpraxen und Apotheken,
7. öffentliche Toiletten,
8. sonstige Bauwerke, die allgemein zugänglich und für mindestens 120 Besucher oder Kunden ausgelegt sind.

Jene Teile der Bauwerke nach Z 1 bis 8, die innerhalb von Betriebseinheiten liegen und nur für **Mitarbeiter**, nicht jedoch für Besucher oder Kunden bestimmt sind, müssen so geplant und ausgeführt werden, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Bedarf durch bauliche Änderungen leicht erfüllt werden können (anpassbar).

(2) **Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit (z. B. Treppenhaus)** müssen

- die allgemein zugänglichen Bereiche barrierefrei und
- abhängig von der Anzahl der oberirdischen Geschoße und von der Anzahl der Wohnungen der jeweiligen vertikalen Erschließungseinheit die in der Tabelle angeführte Anzahl der Wohnungen barrierefrei oder zumindest anpassbar

geplant und ausgeführt werden.

Anzahl der durch die vertikale Erschließungseinheit erschlossenen oberirdischen Geschoße	Anzahl der Wohnungen der vertikalen Erschließungseinheit	Anzahl der barrierefreien bzw. anpassbaren Wohnungen
≤ 3	3 - 5	1
	6 - 8	2
	9 - 12	3
	> 12	Alle
> 3	> 2	Alle

Anpassbare Wohnungen müssen so errichtet werden, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit bei Bedarf durch bauliche Änderungen leicht erfüllt werden können. Tragende Bauteile sowie Absturzsicherungen bei Freibereichen sind so auszuführen, dass diese bei einer Anpassung nicht verändert werden müssen. Eine Änderung der Elektro- und Sanitärinstallationen darf nur in einem geringfügigen Ausmaß erforderlich sein. Die Räume und Flächen, die für die barrierefreien bzw. anpassbaren Wohnungen erforderlich sind (Einstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, Abstellräume, Abfallsammelräume oder -stellen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge), müssen barrierefrei erreichbar sein.

§ 47

Wohnungen und Wohngebäude

(1) Jede **Wohnung** muss mindestens bestehen aus

1. einem Wohnraum,
2. einer Küche oder Kochnische und
3. einer Toilette, einem Waschbecken und einer Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum

(2) Wohnräume müssen eine Netto-Grundfläche von mindestens 10 m² haben; bei Wohnungen mit nur einem Wohnraum jedoch mindestens 18 m². Bei der Berechnung der Netto-Grundfläche von Wohnräumen werden Raumflächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,5 m nicht mitgerechnet.

(3) In **Gebäuden** mit **mehr als 2 Wohnungen** muss jede Wohnung über einen eigenen Wohnungseingang erreichbar sein..

(4) **Gebäude** mit **mehr als 4 Wohnungen** (ausgenommen Reihenhäuser) müssen dem jeweiligen Bedarf entsprechend folgende Räume und Flächen aufweisen:

1. einen Einstellraum für Kinderwagen, Mobilitätshilfen und Rollstühle,
2. jeweils einen eigenen Abstellraum für jede Wohnung (z. B. im Wohnungsverband, Kellerabteil),
3. einen Raum für die Wäschereinigung und -trocknung, sofern nicht in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse vorgesehen werden, und
4. Abfallsammelräume oder -stellen.

Diese Räume und Flächen sind in einer den Bedarf deckenden Zahl und Größe herzustellen und müssen leicht erreichbar sein

§ 48

Immissionsschutz

Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Vorhaben nach §§ 14 und 15 oder deren Benützung ausgehen, sowie bei Windkraftanlagen (§ 14 Z 6) zusätzlich Emissionen durch Eis- und Schattenwurf dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- Lärmemissionen 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.

Ob Belästigungen örtlich unzumutbar sind, richtet sich nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen. Örtlich sind dabei als Emissionsquellen neben dem Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche **Einheit** bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

§ 48a

Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

(1) Bei **Bauwerken**, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden, sind bei folgenden Vorhaben Abweichungen von den geltenden bautechnischen Bestimmungen zulässig, wenn ausgehend vom rechtmäßigen Bestand die Sicherheit von Personen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird:

- vertikaler Zubau (Aufstockung),
- Abänderung des Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder
- Änderung des Verwendungszwecks des Bauwerks oder eines Teiles desselben.

(2) Falls durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintreten könnte, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 29/2019 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025, befugten Person vorzulegen, dass die Beeinträchtigung nicht wesentlich ist. Die Behörde hat sich bei der Beurteilung an ebendiese Bestätigung zu halten, wenn im Verfahren nicht Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten.

(3) Von den Erleichterungen sind Anforderungen ausgenommen, welche auf Grund **EU-rechtlicher Regelungen (§ 69)** einzuhalten sind (z. B. Energieeinsparung, Wärmeschutz, Hausinstallationen für Trinkwasser).

B) Anordnung und äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 49

Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

(1) **Über eine Baufluchtlinie** 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 1 m über das Bezugsniveau und über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.

(2) Eine **Grundstücksgrenze** darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden

- durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
- durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer

sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen,

sowie

- durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
- in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Wenn die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Gemeindegrenze darstellt, darf diese im **Bauland** mit den Widmungsarten **Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** sowie **Sondergebiet** – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – durch betriebliche Bauwerke überbaut werden.

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

(3a) Für die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** dürfen nur jene Bereiche der **Nachbargrundstücke** herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen. Hiezu sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und einem dazugehörigen Bauwich sowie im Bauwich jedenfalls zulässige Bauwerke (§ 51) anzunehmen. Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 sind dabei nicht zu berücksichtigen.

(4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl vor, darf auf **Eckbauplätzen** die Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl bis zu

50 % überschritten werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl auch außerhalb der Baulandwidmungsarten Wohngebiete für nachhaltige Bebauung und Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (§ 16 Abs. 1 Z 8 und 9 NÖ ROG 2014) einen Wert über 1 erreichen.

(5) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte dürfen bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden folgende Vorhaben errichtet werden:

- Personenaufzüge
- Abfallsammelräume
- Abstellanlagen für Fahrräder.

Bei Personenaufzügen ist dabei auch die festgelegte Bebauungshöhe unbeachtlich.

§ 50

Bauwich

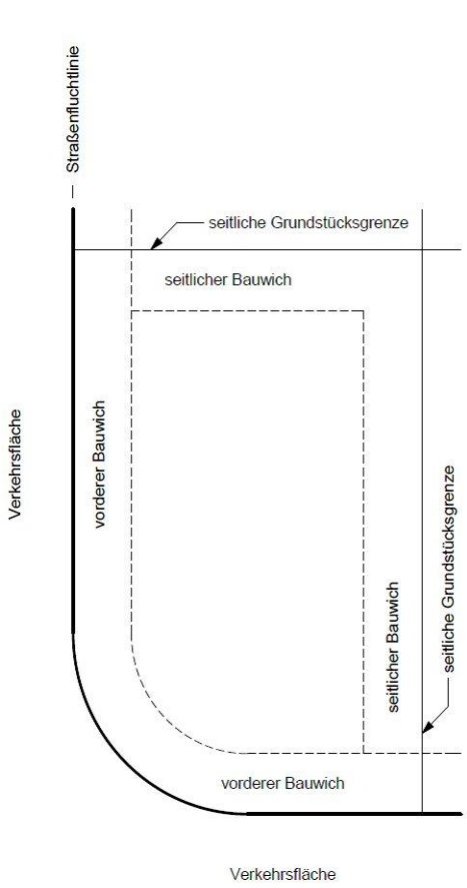
(1) Der **seitliche und hintere** Bauwich müssen, wenn sie nicht in den nachfolgenden Bestimmungen anders geregelt sind, der **halben Gebäudehöhe** (§ 53) der jeweiligen, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefronten der Hauptgebäude entsprechen.

Bei einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche und hintere Bauwich nur für Gebäudefronten mit einer Länge von insgesamt nicht mehr als 15 m je Bauwich der halben Gebäudehöhe entsprechen. Bei allen anderen Gebäudefronten muss der Bauwich der **vollen Gebäudehöhe** entsprechen.

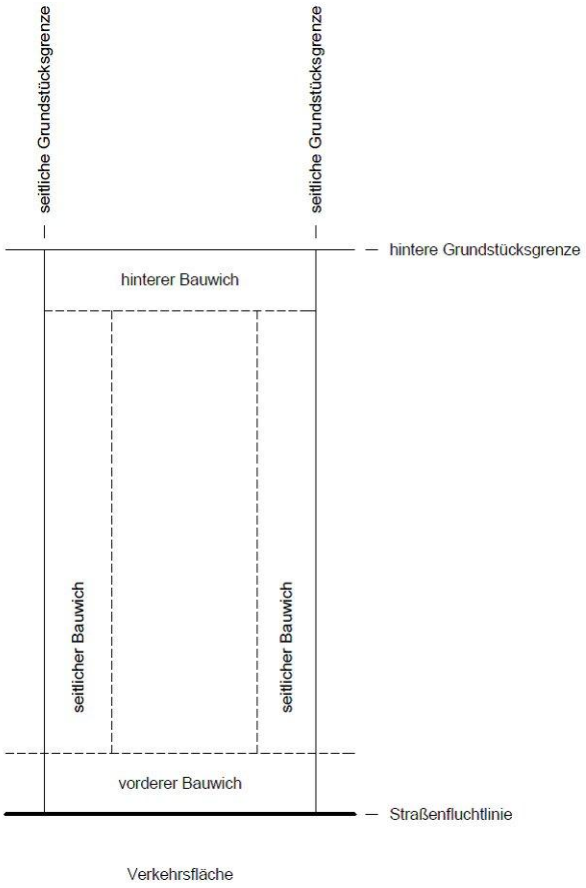
Die seitlichen und hinteren Bauwiche müssen **mindestens 3 m** betragen, außer die Mindestbreite ist in einem Bebauungsplan durch **Baufluchtlinien** anders festgelegt.

Beispiele für Bauwiche bei offener Bebauungsweise:

bei einem Eckbauplatz



bei einem rechteckigen Bauplatz



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

Im **Bauland** mit den **Widmungsarten Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet** oder **Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** ist ein **geringerer Bauwich** 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 Bauwich 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 nicht bebaut werden dürfen.

(3) Wenn die **Grundstücksgrenze** und die **Gebäudefront nicht parallel** zueinander verlaufen, muss jeweils der geringste Abstand das im Abs. 1 oder 2 bestimmte Ausmaß aufweisen.

(4) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z 4) darf der streifenförmige Grundstücksteil je zur Hälfte seiner Breite dem Bauwich der angrenzenden Grundstücke angerechnet werden. Einfriedungen oder sonstige Bauwerke auf diesem Grundstücksteil dürfen die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

(5) Bei **Fahnengrundstücken** (§ 10 Abs. 2 Z 4) oder Grundstücken, die mit der öffentlichen Verkehrsfläche durch ein Fahr- und Leitungsrecht (§ 11 Abs. 3) verbunden sind, richtet sich die Beurteilung des Bauwichs als seitlicher oder hinterer nach dem des angrenzenden Bauplatzes.

§ 51

Bauwerke im Bauwich

(1) Im **vorderen Bauwich** dürfen **Garagen** einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für **Abfallsammelräume** oder **-stellen** mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt **100 m²** errichtet werden, wenn

- das Gefälle zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie mehr als 5 % beträgt oder
- der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt.

Abs. 2 Z 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

(2) Im **seitlichen** und **hinteren Bauwich** dürfen **Gebäude und -teile** sowie **oberirdische bauliche Anlagen**, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn

1. der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
2. die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen im Bauwich insgesamt nicht mehr als 150 m² und
3. die Höhe der im Bauwich gelegenen Gebäudefronten oder Gebäudefrontteile dieser Bauwerke (§ 53) nicht mehr als 3 m beträgt. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden. Weiters darf diese Höhe überschritten werden, wenn im Bauland mit den Widmungsarten Kerngebiet, Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, Agrargebiet und Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit ein Gebäude oder -teil im hinteren Bauwich errichtet wird.

(3) Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bebauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwich von Gebäuden freigehalten werden.

(4) Wenn der Bebauungsplan dies nicht verbietet, sind **bauliche Anlagen** im vorderen Bauwich sowie bauliche Anlagen, die nicht Abs. 2 unterliegen, im seitlichen und hinteren Bauwich zulässig.

(5) Werden in jenen Teilen eines Hauptgebäudes, welche gemäß Abs. 2 im Bauwich liegen dürfen, **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 nicht bebaut werden dürfen.

(6) Sämtliche Bauwerke im Bauwich sind nur zulässig, wenn die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** bestehender bewilligter Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. Wenn ein Bauwerk im Bauwich die Höhe von 3 m überschreiten darf (Abs. 2 Z 3 zweiter und dritter Satz, Abs. 4), ist dies nur soweit zulässig, als die ausreichende Belichtung der Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

§ 52

Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche

(1) Über die **Straßenfluchtlinie** sind – unabhängig von der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche – folgende **Vorbauten** zulässig:

1. Licht-, Luft- und Putzschächte sowie Einbringöffnungen (z. B. Einwurf- und Montageöffnungen) bis 1 m,
2. vorstehende Bauteile, die der Gliederung und Gestaltung der Schauseiten dienen, vorgesetzte Photovoltaikanlagen sowie vorgesetzte Konstruktionen für begrünte Fassaden (z. B. Rankgerüste von begrünten Fassaden), bis 15 cm, Regenwasserfallrohre und Abgasanlagen bis 1 m,
3. Hauptgesimse, Dachvorsprünge und starre Verschattungseinrichtungen bis 1 m,
4. Balkone, Erker, und Schutzdächer bis 1,5 m, wenn ihre Gesamtlänge je Geschoß höchstens ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und ihr Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
5. Werbezeichen bis 1,5 m.

Über einer Fahrbahn und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau erst ab einem Höhenabstand von 4,5 m, über einem Gehsteig ab einem Höhenabstand von 2,5 m zulässig.

Türen und Tore dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie aufschlagen. Dies gilt nicht für

- Türen und Tore von vor dem 1. Februar 2015 bewilligten Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, und
- Balkontüren.

Fenster und Fensterläden dürfen nur dann über die Straßenfluchtlinie aufschlagen, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

(2) Im **vorderen Bauwich** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Freitreppen
   – bis zur halben Breite des Bauwichs
   sofern
   – ihre Gesamtlänge je Geschoß nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten und
   – ihr Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt,
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,
5. Windfänge mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 6 m² bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden
   – bis zur halben Breite des Bauwichs, jedoch nicht mehr als 2 m, und
   – bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,
6. gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

(3) Im **seitlichen** oder **hinteren Bauwich** sind folgende Vorbauten zulässig:

1. die in Abs. 1 Z 1 genannten Bauteile bis zur gesamten Breite,
2. die in Abs. 1 Z 2 und 3 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen,
3. Balkone, Schutzdächer, Treppenanlagen und Treppenhäuser sowie Aufzugsanlagen
   - bis zur halben Breite des Bauwichs, jedoch nicht mehr als 2 m, und
   - bis zu einer Gesamtlänge je Geschoß von nicht mehr als einem Drittel der Gebäudelänge des Hauptgebäudes ohne Vorbauten, jedoch nicht mehr als 5 m,
4. die in Abs. 2 Z 4 und 5 genannten Bauteile mit denselben Beschränkungen.

(4) Unabhängig von Abs. 1 bis 3, einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte oder einer im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan festgelegten Geschoßflächenzahl dürfen **Wärmeschutzverkleidungen** insgesamt bis 20 cm an vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten

Gebäuden sowie an Gebäuden, für die gemäß § 70 Abs. 6 erster Fall die Geltung der Bewilligung festgestellt wurde, angebracht werden.

§ 53

Ermittlung der Höhen von Bauwerken

(1) Die **Gebäudehöhe** ist die **mittlere Höhe einer Gebäudefront** und errechnet sich aus der Fläche der Gebäudefront (A) dividiert durch deren größte Breite (b) (siehe § 53a Abb. 1 und 2).

$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{A}{b}$$

(2) Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der **äußerste Umfang** des mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teiles des **Gebäudes**, im Grundriss gesehen, in einzelne **Gebäudefronten** zu unterteilen. Eine Unterteilung ist jedenfalls erforderlich:

- bei jedem Knick mit mehr als 45° bzw. sobald die Summe mehrerer Knicke einen Winkel von mehr als 45° bildet,
- bei jedem (nicht raumbildenden) Rücksprung von mehr als 1 m
- bei gekrümmtem Gebäudeumfang dann, wenn der Winkel der auf dem Umfang angelegten Tangenten einen Winkel von mehr als 45° bildet,
- an Stellen, an denen sich die Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe ändern (z. B. unterschiedliche Bauklassen für einzelne Gebäudeteile)
- an Stellen, an denen der Gebäudeumfang eine Baufluchtlinie überschreitet oder in einen Bauwich ragt.

Hinter Gebäudefronten im Bauwich darf außerhalb des Bauwichs – eventuell gemeinsam mit den angrenzenden Gebäudefronten – eine zusätzliche Gebäudefront gebildet werden, die bezüglich der zulässigen Bebauungshöhe und des Bauwichs gesondert nachgewiesen wird.

(3) Die Gebäudefront wird

nach unten

- durch das **Bezugsniveau**

und nach oben

- durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder
- mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront, z. B. Attikaoberkante (Abb. 2),

oder

- mit der Oberkante sonstiger in der Gebäudefrontebene liegender Bauteile z. B. Absturzsicherungen oder haustechnische Anlagen (Abb. 3)

begrenzt.

Bei **zurückgesetzten Geschoßen und sonstigen zurückgesetzten Bauwerksteilen** (z. B. Dachgaupen, haustechnische Anlagen, Absturzsicherungen) **oder bei Dachneigungen von mehr als 45°** ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abb. 4, 5).

Dies gilt nicht bei Gebäudefronten im Bauwich für zurückgesetzte Bauwerksteile, die außerhalb des Bauwichs liegen, wenn außerhalb des Bauwichs eine zusätzliche Gebäudefront gebildet wird (Abs. 2 letzter Absatz) und deren Gebäudehöhe und Bauwich eingehalten werden (§§ 50, 53a).

(4) Mit Teilen des Gebäudes **überbaute Außenbereiche** (z. B. Bereich unter auskragenden Geschoßen, Überdachungen oder Vordächern) sind bei der Berechnung der Fläche der Gebäudefont **mit zu berücksichtigen**.

(5) Folgende Teile eines Bauwerkes bleiben bei der Ermittlung der **Gebäudehöhe unberücksichtigt**:

- untergeordnete Bauteile (z. B. Abgasanlagen, Wartungsstege und einfache Sicherungskonstruktionen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen),
- Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche gemäß § 52 und zusätzlich Vorbauten gemäß § 52 Abs. 3 Z 1 bis 4 und Abs. 4 auch dann, wenn sie nicht in die Bauwiche ragen, und

- Einhausungen von Treppenläufen (inkl. Podesten) und Aufzügen (inkl. Triebwerksräumen), welche hinter den zuvor genannten Vorbauten liegen und vertikal aus dem Bauwerk ragen.

(6) Bei der Berechnung der Höhe von **baulichen Anlagen** sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

§ 53a

Begrenzung der Höhe von Bauwerken

(1) Die gemäß § 53 ermittelten **Gebäudehöhen** von Gebäudefronten, die nicht in einem Bauwich liegen, müssen **der Bebauungshöhe h** (**Bauklasse** oder **höchstzulässige Gebäudehöhe**) entsprechen. In Teilbereichen sind Überschreitungen der Bebauungshöhe von bis zu 1 m zulässig.

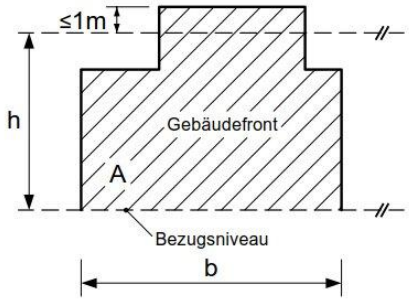


Abb. 1

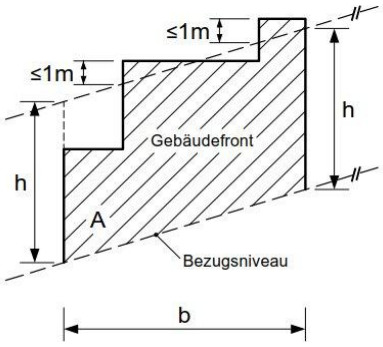


Abb. 2

A …. Fläche der Gebäudefront

b …. größte Breite der Gebäudefront

h … Bebauungshöhe h (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe)

(1a) Abweichend von Abs. 1 darf die gemäß § 53 ermittelte Gebäudehöhe die durch eine Bauklasse bestimmte Bebauungshöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn die Dachneigungen des Gebäudes nicht mehr als 10° betragen und kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe + 3 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt. Eine Überschreitung der Bebauungshöhe in Teilbereichen der Gebäudefront (§ 53a Abs. 1 letzter Satz) ist in diesen Fällen nicht zulässig.

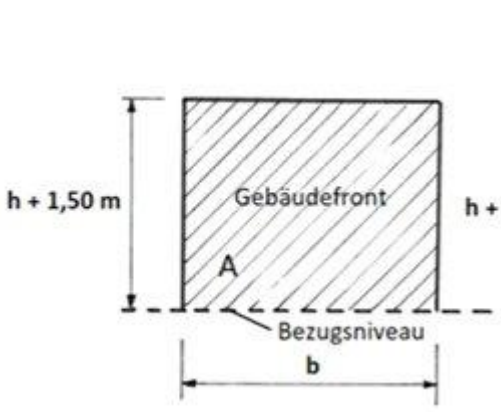


Abb. 2a

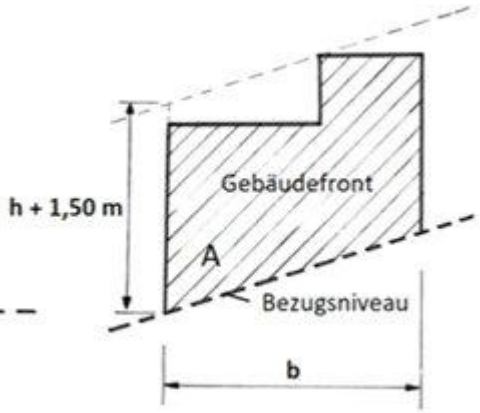


Abb. 2b

(2) Abweichend von Abs. 1 darf für den Nachweis, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für den oberen Abschluss der Gebäudefront eine **Umhüllende** gebildet werden, über die kein Teil der Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, hinausragen darf.

Die Umhüllende bildet sich aus den **Randpunkten**, deren Höhen der Bebauungshöhe h entsprechen müssen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden **Hochpunkt**, dessen Höhe die Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreiten darf. Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt

müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen (α) von nicht weniger als 15° und nicht mehr als 45° aufweisen.

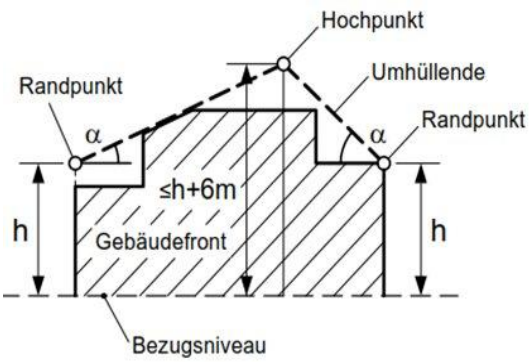


Abb. 3

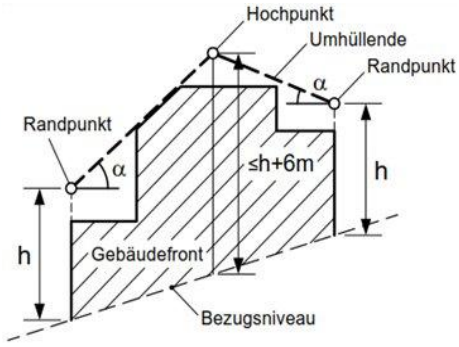


Abb. 4

$$15° \leq \alpha \leq 45°$$

(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 den jeweils davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.

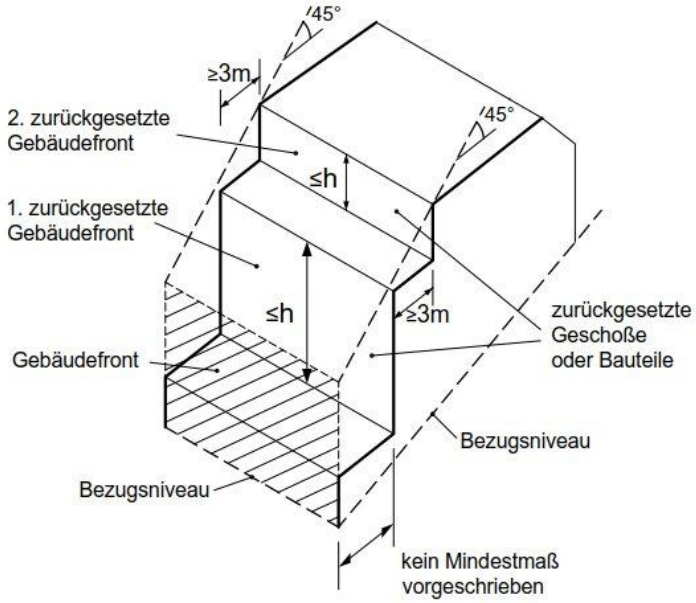


Abb. 5

(4) Kein Punkt eines Gebäudes darf mehr als die **Bebauungshöhe + 6 Meter** über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.

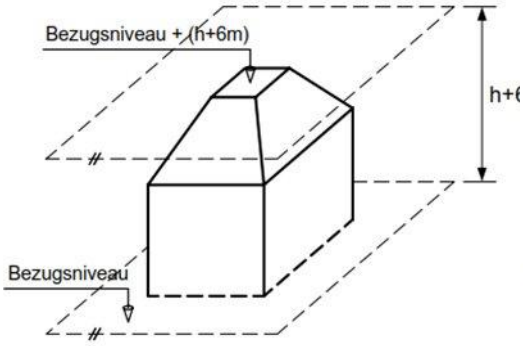


Abb. 6

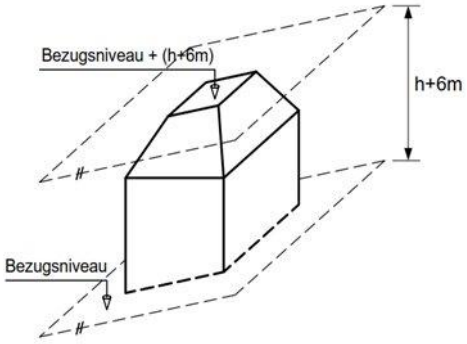


Abb. 7

(5) (entfällt durch LGBl. Nr. 9/2026)

Abb.8

(6) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf die im Bebauungsplan festgelegte **Bebauungshöhe unterschritten** werden. Dabei darf die von den niedrigeren Gebäudefronten umschlossene Fläche **ein Drittel der bebauten Fläche** nicht überschreiten.

(7) Im **Bauland** mit den Widmungsarten **Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet** oder **Verkehrsbeschränktes Industriegebiet** darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(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.

(9) Wird der **Neubau** eines Gebäudes in Form einer Wiedererrichtung **innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes** beantragt, kann von der im Bebauungsplan festgelegten oder sich daraus ergebenden Bebauungshöhe abgewichen werden, wenn dies für einen nach objektiven Gesichtspunkten abgrenzbaren Bereich aus fachlicher Sicht zulässig ist und der Gemeinderat dies im Einzelfall beschließt. Eine ebensolche Abweichung vom Bebauungsplan ist für die nächste Änderung des Bebauungsplanes (§ 34 des Raumordnungsgesetzes, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) in Bearbeitung zu nehmen.

(10) Unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe darf die Dachhaut eines vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäudes zur nachträglichen Aufbringung von **Wärmedämmmaßnahmen** (z. B. Aufsparrendämmung) ohne Veränderung der Tragkonstruktion bis insgesamt 30 cm, gemessen normal auf die Dachfläche, angehoben werden.

§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

(1) Für einen Neu- oder Zubau eines **Hauptgebäudes** auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der **Bebauungsweise** enthält, gilt die offene Bebauungsweise mit folgenden Ausnahmen:

Ein neues oder abgeändertes Hauptgebäude muss der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise entsprechen, sofern das Hauptgebäude weiterhin bestehen bleibt, von dem die Ableitung der bewilligten Bebauungsweise erfolgt. Ist auf dem Baugrundstück bereits eine bewilligte Bebauungsweise vorhanden und bleibt diese nicht bestehen, gilt wahlweise die offene Bebauungsweise oder die bisher bewilligte Bebauungsweise.

Ist auf einem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt, darf zu diesem Grundstück die gekuppelte Bebauungsweise hergestellt werden.

(2) Für einen Neu- oder Zubau eines **Hauptgebäudes** auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der **Bebauungshöhe** enthält, gelten die Bauklassen I und II.

Ein neues oder abgeändertes Hauptgebäude muss der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungshöhe (Bauklasse) entsprechen, sofern das Hauptgebäude weiterhin bestehen bleibt, von dem die Ableitung der bewilligten Bebauungsweise erfolgt. Bleibt dieses Hauptgebäude nicht bestehen, gilt wahlweise die bisher bewilligte Bebauungshöhe (Bauklasse), die nächst niedrigere Bauklasse, die Bauklasse I oder die Bauklasse II.

(3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten **dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie** für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** liegen, **sinngemäß**.

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

(3a) Wird der **Neubau** eines Gebäudes in Form einer Wiedererrichtung **innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes** beantragt, gelten abweichend von Abs. 1 bis 3 die Bestimmungen betreffend Bebauungshöhe (Bauklasse) und Bauwich nicht.

Dabei kann eine Anordnung auf dem Grundstück, die keiner Bebauungsweise entspricht, beibehalten werden. Wird ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2 m unterschritten, darf der Istzustand im Hinblick auf den Brandschutz nicht verschlechtert werden.

(5) (entfällt durch LGBl. Nr. 104/2025)

§ 55

Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

(1) Für Vorhaben im Grünland, ausgenommen Schutzhäuser, gilt § 49 Abs. 2 sinngemäß; darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 49 Abs. 1 und 50 bis 53a sinngemäß für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke, wenn dort ein Bebauungsplan Festlegungen (z. B. der Bebauungsweise oder -höhe) enthält.

(1a) Bauwerke im Grünland müssen von einer **Widmungsgrenze zum Bauland** einen **Mindestabstand**, der der Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 5 m beträgt, einhalten. Ausgenommen sind jene Bereiche, bei denen die Widmungsgrenze die Grundstücksgrenze ist und am angrenzenden Baulandgrundstück wegen der Bebauungsweise kein Bauwich einzuhalten ist.

Im Mindestabstand dürfen Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 4 errichtet werden, wenn § 51 Abs. 5 und 6 eingehalten wird.

(2) Im **Grünland** darf ein **Bauwerk** unbeschadet § 20 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, **nicht errichtet oder vergrößert** werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist.

(3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (§ 14 Z 2 und § 15 Z 10) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

(4) Wenn im Flächenwidmungsplan die **Überbauung einer Verkehrsfläche** vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,5 m und die freie Durchgangshöhe 2,5 m nicht unterschreiten.

§ 56

Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken, sonstige Vorhaben allenfalls in Verbindung mit Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Bauwerke dürfen hinsichtlich **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens** und **Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden **prägenden Neigungsverhältnisse** und das örtlich **bestehende Geländerelief** zu erfolgen.

(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.

(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.

C) Heizung

§ 57

(entfällt)

§ 58

Planungsgrundsätze

(1) Zentralheizungsanlagen sind so zu planen, zu berechnen und zu errichten, dass

- Brennstoffe sparsam verbraucht und unnötige Schadstoffemissionen vermieden werden,
- eine ausreichende Regelungsmöglichkeit gewährleistet ist,
- Betriebsbereitschaftsverluste vermieden werden und
- Wärmeverteilungssysteme gegen Wärmeverluste ausreichend geschützt sind.

(2) Die Aufstellung und der Einbau von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen für flüssige fossile oder für feste fossile Brennstoffe ist in nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligten Gebäuden verboten.

(3) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den Regeln der Technik zur **Vermeidung von Brandgefahren** und Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere durch Wärmeübertragung in benachbarte Räume,

1. die Aufstellungsorte,
2. die Aufstellungsräume und
3. die Ableitung von Verbrennungsgasen

von **Feuerungsanlagen** zu regeln.

(4) (entfällt durch LGBl. Nr. 1/2026)

(5) (entfällt durch LGBl. Nr. 1/2026)

§ 59

(entfällt)

§ 60

Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes, einer Zentralheizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung sowie einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage

Jeder **Eigentümer** einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes, einer Zentralheizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung sowie einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage **ist verpflichtet**, dafür zu sorgen, dass

- diese so betrieben werden, wie es in ihrer technischen Dokumentation vorgesehen ist,
- die in diesem Gesetz und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen und Entscheidungen vorgeschriebenen Bestimmungen eingehalten und
- die notwendigen periodischen Überprüfungen (§ 32) durchgeführt werden.

§ 61

Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten,

(1) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den Regeln der Technik zur Vermeidung von Gefahren für Personen und Sachen, insbesondere von Brandgefahren,

1. die Lagerräume,
2. die Aufstellungsorte von Lagerbehältern und

3. die Leitungen zu und von den Lagerbehältern zu der Abgabestelle

für brennbare Flüssigkeiten zu regeln.

(2) Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten in Bereichen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden, ist nur bei Einsatz von nachweislich geeigneten hochwassersicheren Lagersystemen zulässig.

§ 62

Verwendung von Brennstoffen

(1) Die **Landesregierung** hat mit **Verordnung** die Verwendung von Brennstoffen zu regeln.

(2) Ist es zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen notwendig, hat die **Baubehörde** die Verwendung von Brennstoffen für die jeweilige **Feuerungsanlage** zu untersagen.

D) Anlagen und Geländeänderung

§ 63

Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten

(1) Wird ein Bauwerk gemäß Z 1 bis 7 errichtet, vergrößert oder dessen Verwendungszweck geändert oder die Anzahl von Wohnungen erhöht, sind dem voraussichtlichen Bedarf entsprechend Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen und für das Bauwerk und dessen Benützung zur uneingeschränkten Verfügung zu halten. Die **Mindestanzahl** der **Stellplätze** ist mit **Verordnung** der Landesregierung festzulegen:

Für		**nach Anzahl der**
1.	Wohngebäude	Wohnungen
2.	Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten, Heime und Kasernen	Betten
3.	Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten, Kinos, Kurstätten, Gaststätten u.dgl.	Sitzplätze
4.	Industrie-Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude	Arbeitsplätze, Nutzfläche oder nach der Verkaufs- oder Geschossfläche
5.	Schulen	Lehrpersonen und Schüler
6.	Freizeitanlagen	Besucher oder nach der Fläche
7.	Ambulatorien und Arztpraxen	nach der Nutzfläche

Bei Änderungen des Verwendungszwecks von Gebäuden sind bestehende Stellplätze oder entrichtete Abgaben im Sinn des § 42, mit denen eine Stellplatzverpflichtung anlässlich früherer Vorhaben erfüllt wurde, zu berücksichtigen.

(1a) Die Mindestanzahl der Stellplätze bei Gebäuden für „Begleitetes Wohnen“, „Barrierefreies Wohnen“ oder „Junges Wohnen“ gemäß § 30 Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung laut Beschluss der Landesregierung vom 6. Mai 2025 hat grundsätzlich die Hälfte der Mindestanzahl der Stellplätze für Wohngebäude zu betragen. Der Gemeinderat kann eine abweichende Anzahl festlegen (Abs. 2).

(1b) Für **Bauwerke** gelten bei

- Herstellung eines zusätzlichen Geschoßes durch Ausbau oder Erweiterung eines bestehenden, bisher nicht ausgebauten Dachraumes (§ 4 Z 16) (Dachbodenausbau),
- Abänderung eines Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder
- Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder eines Teiles oder damit im Zusammenhang stehender Erhöhungen der Anzahl der Wohnungen

folgende Erleichterungen:

1. Die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge entfällt zur Gänze, wenn die ursprüngliche Baubewilligung für das Bauwerk vor zumindest 20 Jahren erteilt wurde.
2. Die Verpflichtung zur Herstellung von bis zu zwei zusätzlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge entfällt, wenn die ursprüngliche Baubewilligung für das Bauwerk vor dem 1. März 2026 erteilt

wurde, aufgrund des örtlichen Bedarfes die Stellplätze nur von untergeordneter Bedeutung sind und die Kosten für die Errichtung für den Eigentümer unverhältnismäßig wären.

(2) Wenn es der örtliche Bedarf, insbesondere in stark verdichteten Siedlungsbereichen, erfordert, darf der **Gemeinderat** eine **von Abs. 1 abweichende Anzahl** von Stellplätzen sowie eine Beschränkung der Anzahl und Breite der Ein- und Ausfahrten im Wohnbauland zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr auf angrenzenden öffentlichen Flächen – auch außerhalb eines **Bebauungsplans** – in einer **eigenen Verordnung** festlegen. Diese Verordnung darf für den gesamten Gemeindebereich oder für abgrenzbare Teilbereiche im Sinn des § 29 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, erlassen werden.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Verordnung bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

(3) Für die **Ermittlung der Anzahl** der Stellplätze bei **nicht** in der Verordnung nach Abs. 1 **genannten** Gebäuden und **Nutzungen** sowie für andere Kraftfahrzeuge als Personenkraftwagen sind der voraussichtliche Bedarf der Benützer und Besucher und für diesen der vorgesehene Verwendungszweck maßgeblich. Die Beurteilung ist unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes des Bauwerks sowie der bestehenden Infrastruktur des Standortes vorzunehmen.

(4) Wenn Teile eines Gebäudes dauernd **verschiedenen Verwendungszwecken** gewidmet werden, dann ist der Stellplatzbedarf für jeden Verwendungszweck getrennt zu ermitteln. Die so erhaltenen Werte sind **zusammenzuzählen**. Wenn bei Gebäuden oder Gebäudeteilen verschiedene Verwendungszwecke für verschiedene Zeiträume in Betracht kommen, dann ist jeweils der **größere Stellplatzbedarf** zu berücksichtigen.

(5) Die Abstellanlagen sind grundsätzlich **auf dem Baugrundstück** herzustellen.

(6) Ist die Herstellung oder Vergrößerung einer Abstellanlage mit der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen nach Abs. 1 auf dem Baugrundstück

- technisch nicht möglich,
- wirtschaftlich unzumutbar oder
- verboten (Bebauungsplan),

darf die Anlage auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden.

Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung bis zu 300 m liegen und
- seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

In begründeten Einzelfällen darf die Wegentfernung auf bis zu 600 m erweitert werden.

(7) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist. Nach rechtskräftiger Feststellung der erforderlichen und nicht herstellbaren Anzahl der Stellplätze ist die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 1 vorzuschreiben.

(8) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Zentrumszonen** nach § 14 Abs. 2 Z 15 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, oder **Teilen** davon zum Zweck der Förderung der Entwicklung dieser Zone oder um Standortnachteile auszugleichen eine gänzliche oder teilweise **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 64

Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

(1) Im **Bauland-Wohngebiet** sind private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nur soweit zulässig, als sie für

- die Bewohner des Gebietes,
- die dort Beschäftigten sowie
- die Kunden der dort bestehenden Betriebe

erforderlich sind.

(2) Die Baubehörde hat in der unmittelbaren Nähe von bestehenden oder im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Krankenanstalten, Schulen, Kirchen, Kindergärten und sonstigen Gebäuden und Anlagen,

deren Bewohner oder Benützer eines besonderen Schutzes gegen Lärm, üblen Geruch oder Brandgefahr bedürfen, die hiefür erforderlichen Auflagen vorzuschreiben.
Sie darf die Errichtung von Garagen anordnen, wenn der notwendige Schutz nur so gesichert ist.

(3) Wenn **neue Nichtwohngebäude** und bestehende Nichtwohngebäude, die einer **größeren Renovierung** unterzogen werden, über **mehr als 5 PKW-Stellplätze** verfügen, ist

1. mindestens ein Ladepunkt für jeden fünften PKW-Stellplatz zu errichten,
2. bei Bürogebäuden abweichend von Z 1 mindestens ein Ladepunkt je zwei PKW-Stellplätzen zu errichten,
3. die Vorverkabelung für mindestens 50 % der PKW-Stellplätze und Leitungsinfrastruktur (z. B. Schutzrohre für Elektrokabel) für die restlichen PKW-Stellplätze zu installieren, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, elektromotorisch unterstützte Fahrräder und andere Fahrzeugtypen der Klasse L zu ermöglichen.

   Die Vorverkabelung und die Leitungsinfrastruktur sind so zu dimensionieren, dass die vorgeschriebene Anzahl von Ladepunkten gleichzeitig und effizient genutzt werden kann und die Installation eines Belastungs- oder Lademanagementsystems unterstützt wird, soweit dies technisch und wirtschaftlich realisierbar und vertretbar ist.

   Bei größeren Renovierungen gelten die Verpflichtungen nur, wenn sich die PKW-Parkplätze innerhalb des Gebäudes oder angrenzend an das Gebäude befinden und die Renovierungsmaßnahmen die PKW-Parkplätze umfassen.

(4) Wenn bestehende **Nichtwohngebäude** über **mehr als 20 PKW-Stellplätze** verfügen, gelten folgende **Nachrüstverpflichtungen**:

1. Es ist zumindest ein Stellplatz mit einem Ladepunkt mit einer Leistung von mindestens 20 kW Ladeleistung auszustatten.
2. Bis zum 1. Jänner 2027 sind entweder weitere Ladepunkte zu errichten, sodass mindestens ein Ladepunkt je 10 PKW-Stellplätzen besteht oder eine Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für mindestens 50 % der PKW-Stellplätze zu installieren, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu ermöglichen.
3. Bis zum 1. Jänner 2033 ist bei Gebäuden öffentlicher Einrichtungen eine Vorverkabelung für mindestens 50 % der PKW-Stellplätze zu installieren.

Wurde ein Ladepunkt entsprechend der Nachrüstverpflichtung gemäß Z 1 zwischen 28. Mai 2022 und 29. Mai 2026 errichtet, so gilt die weitere Nachrüstverpflichtung gemäß Z 2 erst ab 1. Jänner 2029.

(5) Bei Stellplätzen gemäß den Abs. 3 und 4, bei denen mit einer durchschnittlichen Abstelldauer der Elektrofahrzeuge von weniger als 2 Stunden gerechnet werden kann (z. B. Stellplätze bei Handelseinrichtungen oder Sportanlagen), kann anstelle von jeweils 2 Ladepunkten mit einer Leistung von mindestens 3,7 kW ein Ladepunkt mit einer Leistung von mindestens 20 kW errichtet werden.

(6) Wenn **neue Wohngebäude** und bestehende Wohngebäude, die einer **größeren Renovierung** unterzogen werden, über **mehr als 3 PKW-Stellplätze** verfügen, ist

1. mindestens ein Ladepunkt zu errichten,
2. die Vorverkabelung für mindestens 50 % der PKW-Stellplätze und Leitungsinfrastruktur (Schutzrohre für Elektrokabel) für die restlichen PKW-Stellplätze zu installieren, um die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, elektromotorisch unterstützte Fahrräder und andere Fahrzeugtypen der Klasse L zu ermöglichen. Die Vorverkabelung muss der gleichzeitigen Nutzung von Ladepunkten auf allen Stellplätzen dienen.

Bei größeren Renovierungen gilt die Verpflichtung nur, wenn sich die PKW-Parkplätze innerhalb des Gebäudes oder angrenzend an das Gebäude befinden und die Renovierungsmaßnahmen die PKW-Parkplätze umfassen.

(7) Abs. 3, 4 und 6 gelten nicht, wenn

1. die erforderliche Ladeinfrastruktur von isolierten Kleinstnetzen abhängig wäre, sofern dies zu erheblichen Problemen für den Betrieb des lokalen Energiesystems führen und die Stabilität des lokalen Netzes bedrohen würde oder
2. die Kosten für die Lade- und Leitungsinstallationen mindestens 10 % der Gesamtkosten der größeren Renovierung des Gebäudes übersteigen.

(8) Die gemäß Abs. 3, 4 und 6 zu errichtenden Ladepunkte müssen intelligente Ladefunktionen sowie wenn zweckdienlich und verfügbar, bidirektionale Ladefunktionen unterstützen können. Sie müssen auf der Grundlage nichtproprietärer und diskriminierungsfreier Kommunikationsprotokolle und Standards, auf interoperable Weise und unter Einhaltung der in den gemäß Artikel 21 Absätze 2 und 3 der Verordnung

(EU) 2023/1804 erlassenen delegierten Rechtsakten festgelegten Europäischen Normen und Protokolle betrieben werden können.

(8a) Neue und ersetzte nicht öffentlich zugängliche Normalladepunkte sind so zu installieren, dass sie

– intelligente Ladefunktionen

sowie wenn zweckdienlich und verfügbar,

– die Schnittstelle zu intelligenten Messsystemen und

– bidirektionale Ladefunktionen

unterstützen können.

(9) **Abstellanlagen** sind so **auszugestalten** und zu benützen, dass

- eine Gefährdung von Personen und eine Beschädigung von Sachen durch Gase oder Dämpfe, durch Brand oder durch Explosion sowie
- eine das Widmungsmaß übersteigende Belästigung durch Lärm, Geruch oder Erschütterung

nicht zu erwarten ist.
Die Bestimmung über die Benützung von Abstellanlagen gilt nicht für gewerbliche Betriebsanlagen.

(10) **Abstellanlagen** dürfen nur dort errichtet werden, wo es die Verkehrsverhältnisse gestatten. Maßgebend hiefür sind

- die Größe der Anlage,
- die Lage des Tores oder der Einmündung des Verbindungsweges in die öffentliche Verkehrsfläche,
- die Nähe von Straßenkreuzungen,
- die Verkehrsbedeutung der Straße,
- die Verkehrsdichte auf ihr und
- die Sichtverhältnisse.

Durch die Anzahl und jeweilige Breite der Ein- und Ausfahrten von Grundstücken im Bauland dürfen die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.

(11) Die Landesregierung hat mit **Verordnung** nach den jeweiligen Regeln der Technik und Medizin spezielle Anforderungen im Sinne des § 43 Abs. 1 an Abstellanlagen festzusetzen; insbesondere können

- die erforderlichen Schutzabstände,
- die Anordnung und Gestaltung von Toren und Fenstern,
- die Anordnung, Gestaltung und Sicherung der Zu- und Abfahrten, der Verbindungswege und der Geh- und Fluchtwege,
- die Abwasserbeseitigung,
- der Brand- und Explosionsschutz sowie die Notwendigkeit und Beschaffenheit von Brandmelde- und Feuerlöscheinrichtungen,
- die Lüftung und Heizung,
- die elektrischen Anlagen,
- die Beleuchtung,
- die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen und
- das Abstellen von Kraftfahrzeugen, auch von gasbetriebenen,

geregelt werden.

§ 65

Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder

(1) Wenn **neue Nichtwohngebäude** und bestehende Nichtwohngebäude, die einer **größeren Renovierung** unterzogen werden, über **mehr als 5 PKW-Stellplätze** verfügen, sind Stellplätze für Fahrräder bereitzustellen die mindestens 15 % der durchschnittlichen oder mindestens 10 % der gesamten Nutzerkapazität des Gebäudes ausmachen, unter Berücksichtigung des erforderlichen Platzes auch für Fahrräder mit größeren Abmessungen als Standardfahrräder. Bei größeren Renovierungen gilt die Verpflichtung nur, wenn sich die PKW-Parkplätze innerhalb des Gebäudes oder angrenzend an das Gebäude befinden und die Renovierungsmaßnahmen die PKW-Parkplätze umfassen.

(2) Wenn bestehende **Nichtwohngebäude** über **mehr als 20 PKW-Stellplätze** verfügen, sind bis zum 1. Jänner 2027 Stellplätze für Fahrräder bereitzustellen die mindestens 15 % der durchschnittlichen oder mindestens 10 % der gesamten Nutzerkapazität des Gebäudes ausmachen, unter Berücksichtigung des

erforderlichen Platzes auch für Fahrräder mit größeren Abmessungen als Standardfahrräder (**Nachrüstverpflichtung**).

(3) Die Landesregierung kann mit **Verordnung** für bestimmte Kategorien von Nichtwohngebäuden, bei denen der Zugang üblicherweise nicht mit Fahrrädern erfolgt, eine von Abs. 1 und 2 abweichende Anzahl von Fahrradstellplätzen festlegen.

(4) Wenn **neue Wohngebäude** und bestehende Wohngebäude, die einer **größeren Renovierung** unterzogen werden, über **mehr als 3 PKW-Stellplätze** verfügen, sind mindestens 2 Stellplätze für Fahrräder für jede Wohneinheit bereitzustellen. Bei größeren Renovierungen gilt die Verpflichtung nur, wenn sich die PKW-Parkplätze innerhalb des Gebäudes oder angrenzend an das Gebäude befinden und die Renovierungsmaßnahmen die PKW-Parkplätze umfassen. Ist im Falle einer größeren Renovierung die Sicherstellung von 2 Fahrradstellplätzen für jede Wohneinheit nicht realisierbar, sind so viele Fahrradstellplätze wie angemessen bereitzustellen.

(5) Der Gemeinderat kann mit Verordnung unter Berücksichtigung lokaler Merkmale, einschließlich demografischer, geografischer und klimatischer Bedingungen, eine von Abs. 4 abweichende Anzahl von Fahrradstellplätzen für Wohngebäude festlegen. Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Verordnung bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

(6) Die Abstellanlagen sind nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück herzustellen. Ist dies nicht möglich, darf die Anlage auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden. Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung bis zu 100 m liegen und
- seine Verwendung für die Anlage grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

(7) Wenn auch das nicht möglich ist, ist **in der Baubewilligung** für das Vorhaben die **erforderliche und nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze festzustellen**.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn

– sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist oder
– eine Maßnahme nach § 15 Abs. 1 Z 1 lit. a gesetzt wird oder
– die Pflichtstellplätze abgeändert oder ersatzlos aufgelassen werden (§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c).

Nach rechtskräftiger Feststellung der erforderlichen und nicht herstellbaren Anzahl der Stellplätze ist die **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 41 Abs. 4 vorzuschreiben.

(8) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Schutzzonen** (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 66

Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze

(1) Beim Neubau von Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, ausgenommen Reihenhäuser und solche auf Grund deren Verwendungszweck ein Bedarf nach einem Spielplatz nicht zu erwarten ist, ist auf den das oder die Wohngebäude umgebenden freien Flächen des Bauplatzes ein nichtöffentlicher Spielplatz im Sinn des § 4 Z 28 zu errichten. Dies gilt auch, wenn die erforderliche Anzahl der Wohnungen erst durch eine Änderung oder Erweiterung der Wohnhausanlage erreicht wird. Bei am 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Wohnhausanlagen mit mehr als 4 Wohnungen, bei denen noch kein nichtöffentlicher Spielplatz errichtet werden musste und auch keine Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorgeschrieben wurde, entsteht die Verpflichtung zur Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes, sobald die Wohnhausanlage um insgesamt mehr als 4 Wohnungen erweitert wird.

(2) Nichtöffentliche Spielplätze müssen zusammenhängend eine Fläche von mindestens 150 m² und zusätzlich 5 m² je Wohnung ab der 10. Wohnung aufweisen. Eine Aufteilung auf mehrere Spielplätze ist dann zulässig, wenn sämtliche dieser Teilflächen jeweils wenigstens 150 m² aufweisen.

(3) Mehrere Bauwerber von Gebäuden im Sinne des Abs. 1 können unter Berücksichtigung der Mindestfläche im Sinne des Abs. 2 für alle Gebäude gemeinsam einen nichtöffentlichen Spielplatz errichten. Dieser muss in einer Wegentfernung von höchstens 200 m zu jedem Gebäude gelegen sein.

(4) Von der Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes kann dann Abstand genommen werden, wenn

- die Gemeinde in einer Wegentfernung von höchstens 500 m zu der Wohnhausanlage im Sinne des Abs. 1 einen **öffentlichen Spielplatz** zu errichten plant oder errichtet hat und

- der zur Errichtung eines nichtöffentlichen Spielplatzes Verpflichtete einen entsprechenden **Vertrag** über eine **Kostenbeteiligung** an diesem öffentlichen Spielplatz mit der Gemeinde abschließt. Das Höchstausmaß der Kostenbeteiligung richtet sich nach § 42 Abs. 3.

(5) Ist die Herstellung eines nichtöffentlichen Spielplatzes auf dem Bauplatz technisch nicht möglich, kann dieser auf einem **anderen Grundstück** hergestellt werden.

Dieses Grundstück muss

- in einer Wegentfernung von höchstens 200 m liegen und
- für die Verwendung als Spielplatz für das Gebäude im Sinne des Abs. 1 grundbücherlich sichergestellt sein, wenn dieses Grundstück nicht im Eigentum des Verpflichteten steht.

(6) Wenn auch das nicht möglich ist, ist die **erforderliche und nicht herstellbare Größe** des Spielplatzes **in der Baubewilligung** festzustellen.

Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat diese Feststellung in einem eigenen Bescheid vorzunehmen, wenn sie für die Erteilung der Baubewilligung nicht zuständig ist. Nach rechtskräftiger Feststellung der erforderlichen und nicht herstellbaren Größe des Spielplatzes ist die **Spielplatz-Ausgleichsabgabe** gemäß § 42 vorzuschreiben.

(7) Der **Gemeinderat** darf mit **Verordnung** in **Schutzzonen** (§ 30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) aus Gründen des Denkmalschutzes oder des Ortsbildes eine **Ausnahme** von der Vorschreibung einer Spielplatz-Ausgleichsabgabe vorsehen.

§ 66a

Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen

(1) Alle **neuen Gebäude** sind so zu planen und auszuführen, dass ihr Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort optimiert wird, um die anschließende kosteneffiziente Installation von Solartechnologien zu ermöglichen.

(2) Geeignete Solarenergieanlagen sind, sofern dies technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist, zu errichten:

1. auf **neuen öffentlichen Gebäuden** und **neuen Nichtwohngebäuden** mit einer bebauten Fläche von mehr als 300 m² und ab 1. Jänner 2027 (Antragstellung) ab einer gesamten Nutzfläche von mehr als 250 m²,
2. auf **bestehenden öffentlichen Gebäuden** mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als
   a) 2 000 m² ab 1. Jänner 2028;
   b) 750 m² ab 1. Jänner 2029;
   c) 250 m² ab 1. Jänner 2031;
3. auf **bestehenden Nichtwohngebäuden** mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als 500 m², wenn das Gebäude einer größeren Renovierung unterzogen wird oder eine baubehördliche Bewilligung für andere Renovierungsarbeiten, Änderungen des Daches oder die Installation eines gebäudetechnischen Systems erforderlich ist, ab 1. Jänner 2028;
4. auf **neuen Wohngebäuden** mit einer bebauten Fläche von mehr als 300 m² und ab 1. Jänner 2030 (Antragstellung) auf allen neuen Wohngebäuden, und
5. auf **neuen überdachten Parkplätzen** mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, die physisch an Gebäude angrenzen, ab 1. Jänner 2030 (Antragstellung).

(3) Auf **Neu- oder Zubauten** von **Nichtwohngebäuden** ist eine Photovoltaikanlage zu errichten, wenn gemäß § 44 Abs. 1 ein Energieausweis erstellt werden muss und in diesem ein **außeninduzierter Kühlbedarf** KB^*_{RK} bezogen auf das Referenzklima größer als null ausgewiesenen ist. Die mindestens erforderliche Modulfläche der Photovoltaikanlage in m² ist folgendermaßen zu ermitteln: der außeninduzierte Kühlbedarf KB^*_{RK} in kWh/m³a ist mit dem konditionierten Bruttovolumen V_B in m³ und mit dem Faktor 0,01 zu multiplizieren.

Die Modulflächen von gemäß Abs. 2 und 4 errichteten Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

(4) Werden auf Bauwerken **Klimaanlagen** mit einer Nennleistung von jeweils **mehr als 12 kW** errichtet, ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest 2 m² je kW der Summe der Nennleistungen dieser Klimaanlagen betragen.

Die Modulflächen von gemäß Abs. 2 und 3 errichteten Photovoltaikanlagen und von auf dem Bauwerk bereits bestehenden Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

(5) Die Anforderungen gemäß Abs. 1 bis 4 gelten nicht für

1. Gebäude, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
2. Bauwerke in **Schutzzonen oder erhaltungswürdigen Altortgebieten** und **denkmalgeschützte Gebäude**, wenn durch die Errichtung der Solarenergieanlage ein Widerspruch zu den Zielen der Schutzzonen, der erhaltungswürdigen Altortgebiete oder des Denkmalschutzes entsteht,
3. Bauwerke vorübergehenden Bestandes,
4. Freistehende Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m².

(6) Bei bestehenden Bauwerken sind die Solarenergieanlagen nur in jenem Ausmaß herzustellen, als hiezu ausreichend tragfähige Anbringungsflächen am Bauwerk zur Verfügung stehen. Bestehende Gründächer sowie die bestehende Isolierung von Dachböden oder Dächern sind bei der Beurteilung zu berücksichtigen, ob eine Solarenergieanlage technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist.

§ 67

Veränderung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus

(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 nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.

(1a) Im **Bauland** darf das **Gelände nach Fertigstellung** an **Gebäudefronten** und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück nicht mehr als **1,5 m** unter dem Bezugsniveau liegen. Ausgenommen davon sind:

- Bauwerke im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet,
- bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: Treppenabgänge, Gebäudezugänge und Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,
- bei sonstigen Hauptgebäuden: Treppenabgänge, Gebäudezugänge und 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 Grundgrenze 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) Das **Bezugsniveau** eines Grundstücks im **Bauland** darf **mit Bescheid abgeändert** werden, wenn zumindest bei einem seitlich angrenzenden **Nachbargrundstück** das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall im Randbereich (bis zu 3 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze – 3m-Bereich in Abb. 1 und 2) vom ursprünglichen Gelände abweicht. Das **neue Bezugsniveau** darf an dieser seitlichen Grundstücksgrenze auf der maximalen Höhe des Bezugsniveaus im Randbereich des Nachbargrundstückes, gemessen in einem Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie, festgelegt werden (Abb. 1).

Das **neue Bezugsniveau** am Grundstück darf durch zur Straßenfluchtlinie parallele und konstant steigende oder fallende Verbindungslinien zwischen den Höhenpunkten der gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen festgelegt werden (Abb. 2).

Für **zwei benachbarte Grundstücke** darf das **Bezugsniveau** in diesem Sinn dann **abgeändert** werden, wenn jeweils das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall in den 3 m breiten Randbereichen beider seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke vom ursprünglichen Gelände abweicht und die betroffenen Grundeigentümer dies gemeinsam beantragen.

Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie

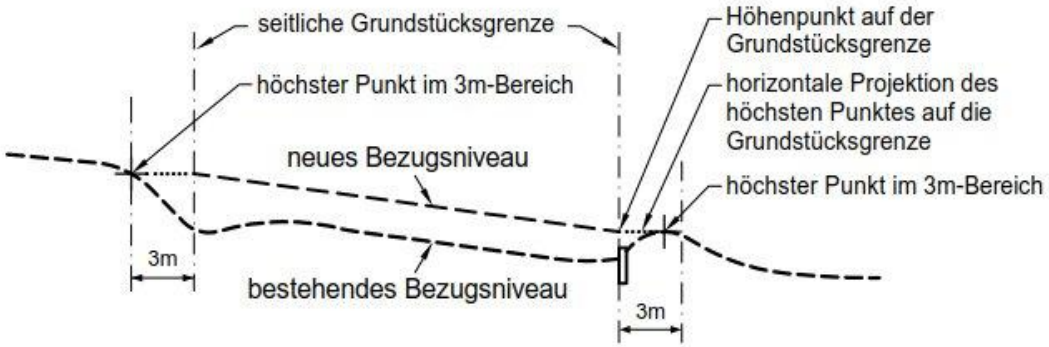


Abb. 1

Grundriss

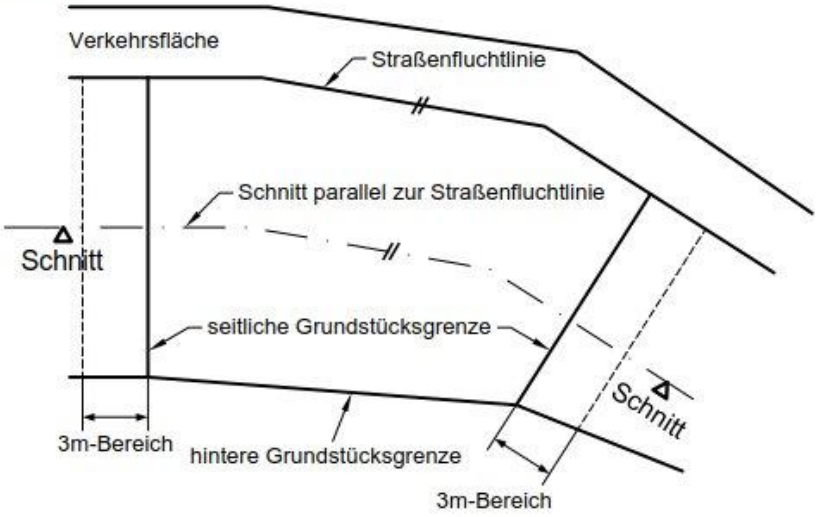


Abb. 2

(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**, ein Gebot zur **verpflichtenden Herstellung** des Bezugsniveaus, die Beschränkung oder das Verbot der **Veränderung der Höhenlage des Geländes**,

und erforderlichenfalls damit verbunden

- die **Straßenfluchtlinie** und bei neuen Verkehrsflächen das **Straßenniveau** in der Straßenfluchtlinie festlegen.

Die Verordnung beinhaltet eine **Plandarstellung** mit

- einer Abgrenzung des Festlegungsgebietes,
- einer punktgenauen Darstellung des Bezugsniveaus (z. B. mittels Höhenschichtlinien) 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.

§ 68

Abbruch von Bauwerken

(1) Der **Abbruch von Bauwerken** muss so erfolgen, dass die Standsicherheit

- des angrenzenden Geländes,
- eines allenfalls anschließenden Bauwerks und
- einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche

nicht gefährdet wird.

(2) Beim Abbruch von Bauwerken müssen

- Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert,
- Entsorgungsleitungen (z. B. Kanal) abgeschlossen und
- Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt

werden.

(3) **Kellerdecken** müssen abgebrochen und die Kellerräume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt und verdichtet werden, wenn

- sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder
- dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen oder für die Sicherheit von Sachen zu vermeiden.

(4) **Wände und Fundamente** von Bauwerken müssen abgetragen werden,
und zwar

- auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstücks bis	50 cm
- auf anderen Teilen eines Grundstücks bis	25 cm

unter das angrenzende Gelände.

(5) Bleiben im Fall des Abbruchs **Mauern und Mauerteile** stehen, die nicht verputzt sind, so sind diese vom Eigentümer des Bauwerks umgehend zu **verputzen**, wenn diese nicht witterungsbeständig ausgeführt sind. Der Verputz ist so wie an den übrigen Mauern des Bauwerks auszuführen. Kommt der Eigentümer des Bauwerks dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Baubehörde unter Gewährung einer angemessenen Frist diese Verpflichtung aufzutragen.

III. Umgesetzte EU-Richtlinien, Übergangs- und Schlussbestimmungen

§ 69

Umgesetzte EU-Richtlinien und Informationsverfahren

(1) Durch dieses Gesetz werden **folgende Richtlinien** der Europäischen Union **umgesetzt**:

1. Richtlinie 92/42/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Wirkungsgrade von mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickten neuen Warmwasserheizkesseln, Amtsblatt Nr. L 167, vom 22. Juni 1992, Seite 17,
2. Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 zur Änderung der Richtlinien 87/404/EWG (einfache Druckbehälter), 88/378/EWG (Sicherheit von Spielzeug), 89/106/EWG (Bauprodukte), 89/336/EWG (elektromagnetische Verträglichkeit), 89/392/EWG (Maschinen), 89/686/EWG (persönliche Schutzausrüstungen), 90/384/EWG (nichtselbsttätige Waagen), 90/385/EWG (aktive implantierbare medizinische Geräte), 90/396/EWG (Gasverbrauchseinrichtungen), 91/263/EWG (Telekommunikationsendeinrichtungen), 92/42/EWG (mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickte neue Warmwasserheizkessel) und 93/23/EWG (elektrische Betriebsmittel zur Verwendung innerhalb bestimmter Spannungsgrenzen), Amtsblatt Nr. L 220 vom 30. August 1993, Seite 1,
3. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, Amtsblatt Nr. L 140 vom 5. Juni 2009, Seite 16,
4. Richtlinie 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Oktober 2009 zur Schaffung eines Rahmens für die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte

Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte, Amtsblatt Nr. L 285 vom 31. Oktober 2009, Seite 10,

5. Richtlinie 2009/142/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über Gasverbrauchseinrichtungen, Amtsblatt Nr. L 330 vom 16. Dezember 2009, Seite 10,
6. Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, Seite 13,
7. Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinie 2004/8/EG und 2006/32/EG, Amtsblatt Nr. L 315 vom 14. November 2012, Seite 1,
8. Richtlinie 2014/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation, Amtsblatt Nr. L155 vom 23. Mai 2014, Seite 1,
9. Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe, Amtsblatt Nr. L 307 vom 28. Oktober 2014, Seite 1,
10. 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, Amtsblatt Nr. L 313 vom 28. November 2015, Seite 1,
11. Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, Amtsblatt Nr. L 156 vom 19. Juni 2018, Seite 75,
12. Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Neufassung), Amtsblatt Nr. L 435 vom 23. Dezember 2020, Seite 1,
13. Richtlinie (EU) 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Amtsblatt Nr. L 197 vom 24. Juli 2012, Seite 1,
14. Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, Amtsblatt Nr. L 328 vom 21. Dezember 2018, Seite 82, in der Fassung der Berichtigung Amtsblatt Nr. L 041 vom 22. Februar 2022, Seite 37,
15. Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates, Amtsblatt Nr. L 2023/2413 vom 31. Oktober 2023,
16. Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, Amtsblatt Nr. L 2024/1275

(2) Dieses Gesetz wurde **als technische Vorschrift** nach der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, Seite 37, bzw. der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, Amtsblatt Nr. L 241 vom 17. September 2015, Seite 1, **der Kommission übermittelt**:

1. Notifizierung 2014/279/A vom 17. Juni 2014,
2. Notifizierung 2016/624/A vom 29. November 2016,
3. Notifizierung 2020/661/A vom 20. Oktober 2020,
4. Notifizierung 2025/0502/AT vom 5. September 2025.

§ 70

Übergangsbestimmungen

(1) Die am Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes **anhängigen Verfahren**, ausgenommen jene nach §§ 33 und 35 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, sind nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen. § 5 Abs. 3 ist jedoch auf alle Beschwerden, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingebracht werden, anzuwenden.

Sämtliche baubehördliche Bescheide bleiben bestehen. § 6 Abs. 7 gilt sinngemäß für Bauverfahren, die vor dem 1. Februar 2015 bereits abgeschlossen oder am 1. Februar 2015 anhängig waren.

(2) **Verordnungen**, mit denen nach § 14 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200, bzw. § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Einheitssätze für die Berechnung von Aufschließungsabgaben, nach § 86 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 1976 bzw. § 41 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, Tarife für Abstellplatz-Ausgleichsabgaben sowie nach § 4 Abs. 4 des NÖ Spielplatzgesetzes 2002, LGBl. 8215, Richtwerte für Spielplatzausgleichsabgaben festgelegt worden sind, gelten als Verordnungen nach diesem Gesetz.

(3) Zeitliche **Zulassungen** von Baustoffen, Bauteilen, Bauweisen und bauchemischen Mitteln auf Grund des § 29 der NÖ Bauordnung 1976 in der Fassung LGBl. 8200–6 bis 8 bleiben bis zum Ablauf ihrer Geltungsdauer aufrecht.

(4) **Nebenfenster** und Lüftungsöffnungen in **äußeren Brandwänden**, die nach der geltenden Rechtslage vor dem Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996, LGBL 8200 bewilligt wurden, dürfen über die bewilligte oder bisher gesetzlich vorgesehene Dauer hinaus bestehen bleiben.

(5) Die **eisenbahnrechtliche Bewilligung** von Bauwerken, deren Verwendungszweck weggefallen ist, gilt als Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes.

(5a) Für sonstige nach bundes- oder anderen landesrechtlichen Vorschriften bewilligte Bauwerke, deren Verwendungszweck weggefallen ist und die keinem neuen Verwendungszweck nach diesen Vorschriften zugeordnet werden, ist der Abbruch nach § 35 Abs. 2 Z 2 erst dann anzuordnen, wenn nicht innerhalb von 5 Jahren ab dem Wegfall des ursprünglichen Verwendungszwecks eine Bewilligung nach diesem Gesetz erteilt wird.

(6) Hat ein Bauwerk ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen, wurde von dieser jedoch abgewichen und sind seit der Abweichung mehr als 30 Jahre ohne baubehördliche Beanstandung vergangen und kann es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Ab Erlassung des Feststellungsbescheides ist ein Antrag von Nachbarn auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags nach § 34 Abs. 2 und § 35 unzulässig.

Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Weiters ist § 35 Abs. 2 Z 2 auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des § 71 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, oder des § 108a der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß.

Dieser Absatz tritt mit 31. Dezember 2034 außer Kraft.

(6a) § 35 Abs. 2 Z 2 ist nicht anzuwenden auf an Flüssen mit traditioneller Daubelfischerei gelegene Anlagen, die der Ausübung der Fischerei mit ortsfesten Daubelanlagen dienen, sofern das maximale Ausmaß der Plattform (einschließlich Hütte) 21 m² und davon die Hütte nicht mehr als 12 m² beträgt, diese Anlagen am 18. März 2021 bereits bestanden haben und es sich um nach dem Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung BGBl. I Nr. 73/2018, bewilligungspflichtige Maßnahmen handelt.

(7) § 16a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 89/2015 tritt am 1. Oktober 2015 in Kraft. § 16a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 89/2015 tritt mit 1. Jänner 2023 außer Kraft.

(8) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 106/2016 auf Flughäfen bestehenden Bauwerke gelten als bewilligt im Sinne dieses Gesetzes. Die Dokumentation des Baubestandes hat vor Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 106/2016, durch eine vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen autorisierte Luftaufnahme zu erfolgen.

(9) § 43a gilt für Vorhaben, um deren Baubewilligung ab dem 1. Jänner 2017 angesucht wird.

(10) Die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 50/2017, **anhängigen Verfahren** sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(11) Für die am Tag des Inkrafttretens der Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 53/2018, bereits bewilligten, jedoch noch nicht fertiggestellten mittelgroßen Feuerungsanlagen muss die ordnungsgemäße Anzeige der Fertigstellung (§ 30) bis spätestens 19. Dezember 2018 bei der Behörde eingebracht werden.

(12) Für Bauwerke vorübergehenden Bestandes (§ 23 Abs. 7), die der Deckung eines öffentlich-sozialen Bedarfes dienen (z. B. die vorübergehende Unterbringung von Kindergartengruppen oder Schulklassen), darf die Bewilligung einmalig um höchstens 3 Jahre verlängert werden.

(13) Die Bestimmung des § 33a in der Fassung des Landesgesetzes, LGBl. Nr. 32/2021, tritt am 1. Juli 2022 in Kraft; gleichzeitig tritt § 32 Abs. 7 außer Kraft.

(14) Die übrigen Bestimmungen in der Fassung des Landesgesetzes, LGBl. Nr. 32/2021, treten am 1. Juli 2021 in Kraft. Gleichzeitig treten § 17 Z 6 und 7a und § 57 außer Kraft.

(15) Die Bestimmung des § 59a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 32/2021 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

(16) Die am Tag des Inkrafttretens der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 32/2021, (Abs. 14) anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(17) § 16a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 20/2022 tritt am 1. Jänner 2030 außer Kraft.

(18) § 5 Abs. 2b und § 15 Abs. 5b in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 40/2025 treten am 21. November 2025 in Kraft.

(19) Im § 5 Abs. 7 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 40/2025 entfällt die Wortfolge „bei Verfahren betreffend erneuerbare Energien oder bei Verfahren, die gemäß § 32 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, durch Bezirkshauptmannschaften besorgt werden,“ am 1. Jänner 2027.

(20) Die am Tag des Inkrafttretens der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 40/2025, anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(21) § 2 Abs. 1, § 5 Abs. 2, § 5 Abs. 2a, § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 5, § 15 Abs. 4, § 21 Abs. 2, § 22 Abs. 7, § 23 Abs. 8, § 23 Abs. 9, § 24 Abs. 1, § 24 Abs. 2, 6 und 8, § 38 Abs. 1, § 39 Abs. 1, § 39 Abs. 3, § 40 Abs. 1, § 42 Abs. 1, § 54 Abs. 1 bis 3, § 63 Abs. 7, § 65 Abs. 4 und § 66 Abs. 6 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 104/2025 treten am 1. Jänner 2026 in Kraft. Gleichzeitig treten § 19 Abs. 3 zehnter Spiegelstrich und § 54 Abs. 5 außer Kraft. Die am Tag des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes in der Fassung, LGBl. Nr. 104/2025, anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(22) Das Inhaltsverzeichnis zu § 44b, § 4 Z 13a, Z 22, Z 23a und Z 28a, § 22 Abs. 1, § 37 Abs. 1 Z 16 und Z 17, § 37 Abs. 2 Z 2 hinsichtlich der Ergänzung von Z 16 und Z 17, § 44b, § 45a Abs.2 und § 64 Abs. 8a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 1/2026 treten am Tag der Kundmachung folgenden Tag in Kraft. Gleichzeitig tritt § 4 Z 27a erster Spiegelstrich außer Kraft.

(23) Das Inhaltsverzeichnis zu § 43a, § 17 Z 20 und § 43a in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 1/2026 treten am 12. Februar 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt § 4 Z 12a außer Kraft.

(24) Das Inhaltsverzeichnis zu § 15, § 17, § 42a, § 48a, § 53a und § 59, § 1 Abs. 2 und 3, § 3a, § 4 Z 3, Z 8, Z 17, Z 20 und Z 21, § 5 Abs. 2, Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 4, § 6 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 6, § 7 Abs. 6, § 11 Abs. 1 und Abs. 5, § 12 Abs. 1, Abs. 2a und Abs. 3, § 12a Abs. 1, § 13 Abs. 2, § 14, § 15, § 16 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4, § 17 Überschrift und Einleitungssatz, Z 2, Z 3a, Z 5, Z 6, Z 7, Z 8, Z 8a, Z 8b, Z 9, Z 11, Z 12, Z 14, Z 15, Z 17, Z 23, Z 24 und Z 25, § 18 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 4, § 19 Abs. 1 und Abs. 1a, § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 4a, § 22 Abs. 3, § 23 Abs. 1, Abs. 2a, Abs. 3 und Abs. 4, § 24 Abs. 4, § 25 Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 2, § 26, § 29 Abs. 1 und Abs. 2, § 30 Abs. 2 und Abs. 5, § 33 Abs. 1, § 33a Abs. 4, § 34 Abs. 1 bis 3, § 35 Abs. 2 bis 4, § 37 Abs. 1 Z 1, Z 2, Z 3 und Abs. 2 Z 1, § 38 Abs. 3 und Abs. 5, § 39 Abs. 3, § 42a, § 46 Abs. 2, § 48, § 48a, § 49 Abs. 5, § 51, § 52 Abs. 1 und Abs. 4, § 53 Abs. 2 und Abs. 3, § 53a Überschrift, Abs. 1, Abs. 1a und Abs. 9, § 54 Abs. 3a, § 55 Abs. 1a und Abs. 3, § 56 Abs. 1, § 58 Abs. 2, § 63 Abs. 1a, Abs. 1b und Abs. 7, § 65 Abs. 4, § 66 Abs. 4 und Abs. 6, § 67 Abs. 1a, § 69 Abs. 2, § 70 Abs. 4 und Abs. 6 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 9/2026 treten am 1. März 2026 in Kraft.

Gleichzeitig treten

- § 12 Abs. 2 zweiter Satz, § 14 Z 9, § 24 Abs. 6, § 26 Abs. 2, § 30 Abs. 1 zweiter Satz und Abs. 2 Z 2a, § 37 Abs. 1 Z 13, § 41 Abs. 2, § 49 Abs. 2 zweiter Satz, § 53a Abs. 5, § 58 Abs. 1a, § 59 und
- die Punkte 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4, 11.2.5, 11.3, 11.3.1 und 11.3.2 der Anlage 3 der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 41/2025,

außer Kraft.

(25) Das Inhaltsverzeichnis zu § 32, § 33, § 33a, § 44a, § 44c und 66a, § 4 Z 13, Z 14, Z 15, Z 15a, Z 23, Z 23b, Z 23c, Z 26a, Z 26b, Z 26c, Z 30a, Z 30b und Z 32, § 32, § 33, § 33a Abs. 1, 2, 7, 8 und 11, § 37 Abs. 1 Z 4, Z 9, Z 10, Z 10a, Z 10b, Z 10c, Z 11 und Z 12, § 37 Abs. 2 Z 2 hinsichtlich der Ergänzung

von Z 10c, § 41 Abs. 4, § 44 Abs. 1 bis 9, § 44a, § 44c, § 64 Abs. 3 bis 8, § 65, § 66a und § 69 Abs. 1 Z 16 treten am 29. Mai 2026 in Kraft. Gleichzeitig treten § 58 Abs. 4 und 5 außer Kraft.

(26) Die am Tag des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 9/2026 anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

(27) Die vor dem 1. März 2026 rechtmäßig angezeigten Bauvorhaben gelten als bewilligt im Sinne dieses Landesgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 9/2026.

(28) Die am Tag des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 1/2026 anhängigen Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu Ende zu führen.

§ 71

Sprachliche Gleichbehandlung

Soweit sich die in diesem Gesetz verwendeten Bezeichnungen auf natürliche Personen beziehen, gilt die gewählte Form **für beide Geschlechter**. Bei der Anwendung dieser Bezeichnungen auf bestimmte natürliche Personen ist die jeweils geschlechtsspezifische Form zu verwenden.

§ 72

Schlussbestimmungen

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Februar 2015 in Kraft.

(2) Verordnungen dürfen bereits nach der Kundmachung des Gesetzes erlassen werden. Diese Verordnungen dürfen aber frühestens mit dem im Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt die NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200, außer Kraft.