

# LANDESGESETZBLATT

## FÜR NIEDERÖSTERREICH

---

**Jahrgang 2016**
**Ausgegeben am 7. Juni 2016**


---

**37. Gesetz: NÖ Bauordnung 2014 - Änderung**


---

Der Landtag von Niederösterreich hat am 21. April 2016 beschlossen:

### Änderung der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)

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

1. § 4 Z 17 lautet:

„17. **Geschoßflächenzahl**: das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes;“

2. Im § 4 Z 29 wird das Zitat „§ 12 Abs. 1“ durch das Zitat „§ 12 Abs. 2 und 2a“ ersetzt.

3. Im § 6 Abs. 2 Z 1 wird die Wortfolge „bewilligungs- oder anzeigepflichtigen“ durch die Wortfolge „bewilligten oder angezeigten“ ersetzt.

4. Im § 7 Abs. 1 wird in einer neuen Zeile folgender Satz angefügt:

„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.“

5. Im § 10 Abs. 6 wird in einer neuen Zeile folgender Satz angefügt:

„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.“

6. § 12 Abs. 2 lautet:

„(2) Die Baubehörde hat dem Eigentümer des Grundstücks die Grundabtretung **mit Bescheid** aufzutragen. In diesem Bescheid ist auch der Verlauf der Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen, wenn eine Anzeige nach Abs. 1 Z 1 erfolgt ist und durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt ist.“

7. Im § 12 wird nach dem Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(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
- den Abtretungszeitpunkt und
- die Bestimmung des Verlaufes der Straßenfluchtlinie und deren Niveau im Falle einer Anzeige nach Abs. 1 Z 1, wenn keine durch einen Bebauungsplan festgelegte Straßenfluchtlinie vorhanden ist.

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.“

8. § 12 Abs. 4 lautet:

„**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.“

9. Im § 12 Abs. 9 wird nach dem letzten Satz folgender Satz angefügt:

„Für vor dem 1. Februar 2015 mit Bescheid aufgetragene Grundabtretungen beginnt diese Frist mit 1. Februar 2015.“

10. § 15 Abs. 1 Z 2 lautet:

„2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, 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 Belichtung,
- die Trockenheit,
- der Schallschutz oder
- der Wärmeschutz

betroffen werden könnten;“

11. § 15 Abs. 1 Z 10 lautet:

„10. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern und begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke; die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> auf demselben Grundstück;“

12. § 15 Abs. 1 Z 23 lautet:

„23. die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland.“

13. Im § 15 Abs. 2 wird nach der Wortfolge „§ 14 Z 1“ die Wortfolge „und 3“ eingefügt.

14. Im § 16 Abs. 1 wird in der Z 5 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und nach der Z 5 folgende Z 6 angefügt:

„6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen.“

15. Im § 16 wird nach dem Abs. 3 folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 ist ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.“

16. Im § 17 wird nach der Z 7 folgende Z 7a eingefügt:

„7a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist;“

17. Im § 17 Z 10 wird am Ende vor dem Strichpunkt folgende Wortfolge eingefügt:

„, innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens“

18. Im § 30 Abs. 1 wird das Zitat „LGBl. 8200/7“ durch das Zitat „LGBl. Nr. 4/2015“ ersetzt.

19. Im § 37 Abs. 1 Z 1 und 2 wird jeweils nach dem Wort „benützt“ die Wortfolge „oder benützen lässt“ angefügt.

20. § 37 Abs. 1 Z 8 lautet:

„8. ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung (§ 30 Abs. 1 oder 5) und Vorlage der Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 oder § 15 Abs. 8 benützt,“

21. § 37 Abs. 1 Z 10 lautet:

„10. einen Auftrag der Baubehörde nach § 32 Abs. 9 oder § 35 Abs. 1, 2 oder 3 nicht befolgt,“

22. In § 44 Abs. 2 Z 3 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 4 angefügt:

„4. konditionierten Gebäuden, die keiner Gebäudekategorie gemäß Punkt 3 der Anlage 6 zur NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2014, zugeordnet werden können.“

23. In § 44 Abs. 2 wird nach dem letzten Satz folgender Satz angefügt:

„Die Erstellung eines Energieausweises ist in den Fällen der Z 1 bis 4 nicht erforderlich.“

24. In § 44 Abs. 5 und 6 wird jeweils das Zitat „Abs. 1 Z 1“ durch das Zitat „Abs. 1 Z 1 lit. a bis e“ ersetzt.

25. Im § 49 Abs. 2 wird in einer neuen Zeile folgender Satz angefügt:

„Wenn die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Gemeindegrenze darstellt, darf diese im gewidmeten Bauland-Betriebs- und Bauland-Industriegebiet sowie Bauland-Sondergebiet – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – durch betriebliche Bauwerke überbaut werden.“

26. Im § 53 Abs. 9 wird folgender Satz angefügt:

„Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere oberirdische Geschosse geschaffen werden.“

27. Im § 64 Abs. 10 lautet der dritte Satz:

„Durch die Anzahl und jeweilige Breite der Ein- und Ausfahrten von Grundstücken im Bauland dürfen die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.“

**Der Präsident**

**Penz**

**Der Landeshauptmann**

**Pröll**



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.  
Hinweise finden Sie unter:  
[www.noel.gv.at/amtssignatur](http://www.noel.gv.at/amtssignatur)