

NÖ Bauordnung 1976

Abschnitt I Allgemeines

§ 1 Geltungsumfang

(1) Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten für bauliche Vorhaben aller Art ohne Rücksicht auf den Verwendungszweck.

(2) Durch dieses Gesetz werden andere Zuständigkeiten nicht berührt, wie z.B. die ausschließliche Zuständigkeit des Bundes für Bundesstraßen, Bergbau-, Eisenbahn- und Luftfahrtsanlagen, öffentliche Schifffahrtsanlagen und militärische Anlagen. Nicht berührt werden auch jene Vorschriften, wonach für *Bauwerke* zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. nach dem Gewerbe-, Wasser-, Naturschutz- und Arbeitnehmerschutzrecht).

§ 2 Begriffe

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. Abstellanlagen: zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmte Räume (Garagen) oder freie Flächen (Abstellplätze) samt den Räumen und Anlagen, die deren Betrieb dienen, wie Verbindungswege (Zu- und Abfahrten), Waschplätze, Werkstätten und zugehörige Lagerräume; das Abstellen eines Kraftfahrzeuges liegt dann nicht vor, wenn die Batterie ausgebaut und der Tank entleert ist; die Abstellanlagen werden nach ihrer Gesamtbodenfläche ohne die im Freien liegenden Zu- und Abfahrten unterschieden in
 - a) Kleinanlagen bis 100 m²,
 - b) Mittelanlagen über 100 m² bis 400 m²,
 - c) Großanlagen über 400 m²;
2. Aufenthaltsräume: Räume, welche zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Personen bestimmt sind;
3. Bauffluchtlinien: die Abgrenzungen innerhalb eines Grundstückes, welche, unbeschadet der Bestimmungen des § 21 Abs. 8 und 11 sowie des § 23, bei einer Bebauung nicht überschritten werden dürfen. Demnach gibt es vordere, hintere, seitliche und innere Bauffluchtlinien;

4. Bauklasse: der für ein bestimmtes Gebiet vorgeschriebene Rahmen der Bebauungshöhe bei Gebäuden;
5. *Bauwerk*: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist; enthält ein Bauwerk ein Dach und wenigstens zwei Wände, kann es von Menschen betreten werden und ist es dazu bestimmt, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, dann ist es ein Gebäude, ansonsten ist es eine bauliche Anlage;
6. Bauordnungswidrigkeit: der Zustand eines Grundstückes oder eines Bauwerks, welcher diesem Gesetz, dem Flächenwidmungsplan oder dem Bebauungsplan zuwiderläuft;
7. Bauplatz: ein Grundstück im Bauland, das
 - a) nach § 12 hiezu erklärt wurde oder
 - b) durch eine vor dem 1. Jänner 1989 bewilligte Grundabteilung geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
 - c) am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude bebaut ist;
8. Bauwuch: der dem Gesetz entsprechende Mindestabstand eines Gebäudes zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen;
9. bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses eines über das Gelände hinausragenden Bauwerks verdeckt wird;
10. Bebauungsdichte: das Verhältnis der bebauten Fläche zur Fläche des Bauplatzes;
11. Bebauungshöhe: die zulässige Gebäudehöhe an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugekehrten Gebäudefront;
12. Dachgeschoß: das oberhalb des letzten Vollgeschosses liegende Geschoß, welches nach außen ganz oder teilweise durch das Dach umschlossen wird;
13. Ein- oder Zweifamilienhaus: ein Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen und nicht mehr als zwei Wohnungseinheiten;
14. Ergänzungsfläche: ein selbständig nicht bebaubares Grundstück, welches
 - a) erst durch Vereinigung mit einem angrenzenden ebenfalls selbständig nicht bebaubaren Grundstück einen Bauplatz bildet, oder

- b) an einen oder mehrere Bauplätze angrenzt und im Falle deren Bebauung als eine die geordnete Bebauung hindernde Restfläche verbleiben würde;
15. Freifläche: eine Grundfläche im Bauland, auf der Gebäude nicht errichtet werden dürfen und deren Abgrenzung und Gestaltung im Bebauungsplan festgelegt ist;
 16. Hauptfenster: die zur Gewährleistung der gemäß § 47 erforderlichen Belichtung dienenden Fenster; alle anderen Fenster sind demnach Nebenfenster;
 17. Hauptstiegen und Hauptgänge: die direkte Verbindung von Aufenthaltsräumen mit dem Ausgang ins Freie; andere Verbindungen sind daher Nebestiegen und Nebengänge;
 18. Hochhäuser: überwiegend Aufenthaltsräume enthaltende Gebäude der Bauklasse IX;
 19. nicht brandbeständiger Bau: ein Gebäude oder ein Geschöß, bei dem die wesentlichen tragenden Konstruktionsteile nicht brandbeständig ausgeführt sind;
 20. Kleinwohnhaus: ein Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen und nicht mehr als vier Wohnungseinheiten;
 21. Nebengebäude: ebenerdige *Bauwerke* geringeren Umfanges, deren bebaute Fläche insgesamt ein Zehntel des Bauplatzes, jedenfalls aber 100 m² nicht überschreitet (Kleingarage, Gartenhäuschen u.dgl.);
 22. Niveau: die auf einen Fixpunkt bezogene Höhe einer Verkehrsfläche in der Straßenfluchtlinie;
 23. Reiche (auch Hausreiche): der von den äußeren Mauern zweier benachbarter Gebäude begrenzte Zwischenraum bis zu einem Höchstausmaß von 1,2 m;
 24. Schutzzone: Teil des Baulandes mit einem baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand;
 25. Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die dem Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges dient, einschließlich der Fläche, die zu dessen Inbetriebnahme erforderlich ist;
 26. Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundflächen;
 27. unbebaut: Grundstücke, welche frei von einer behördlich unbefristet bewilligten Bebauung sind; Grundstücke gelten auch dann als unbebaut, wenn darauf ohne Bewilligung aufgeführte oder auf bestimmte Dauer bewilligte *Bauwerke* bestehen;

28. Vollgeschoß: die Gesamtheit der in einer Ebene über dem verglichenen Gelände liegenden Räume, die nach ihrer lichten Höhe den Anforderungen für Aufenthaltsräume genügen; als unterstes Vollgeschoß gilt grundsätzlich das Erdgeschoß; die darüber befindlichen Geschosse sind der Reihe nach als erster, zweiter usw. Stock zu bezeichnen; Keller- und Dachgeschoß und alle übrigen Geschosse sind Nebengeschosse; als in einer Ebene liegend gelten auch Räume, die um nicht mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe versetzt sind.

Abschnitt II

Regelung der Bebauung

§ 3

Bebauungsplan

(1) Ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung und auf Grund des örtlichen Raumordnungsprogrammes, insbesondere seiner Zielsetzung, hat der Bebauungsplan die Regeln für die bauliche Gestaltung der Umwelt, insbesondere für die Bebauung, und die Einzelheiten der Verkehrserschließung festzulegen. Der Bebauungsplan darf dem örtlichen Raumordnungsprogramm nicht widersprechen. Auf rechtswirksame überörtliche Planungen ist hiebei Bedacht zu nehmen.

(2) Im Bebauungsplan ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der *Bauwerke* sowie das Maß der baulichen Nutzung nach Möglichkeit so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Dabei ist auf die Erfordernisse einer hohen Wohnqualität und der Verkehrserschließung sowie auf die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen.

(3) Der Zeitpunkt des Beginnes der Abteilung und Bebauung von Grundstücken in allfälligen Aufschließungszonen wird nach Eintritt der im örtlichen Raumordnungsprogramm festgelegten Voraussetzungen vom Gemeinderat durch Verordnung bestimmt.

(4) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) und den dazugehörigen Plan- und allenfalls anderen Darstellungen.

(5) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung und die äußere Form der Plan- und anderen Darstellungen, die Maßstäbe, das Material und die Planzeichen werden durch Verordnung der Landesregierung festgelegt.