

# LEITFADEN

zur

## Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde

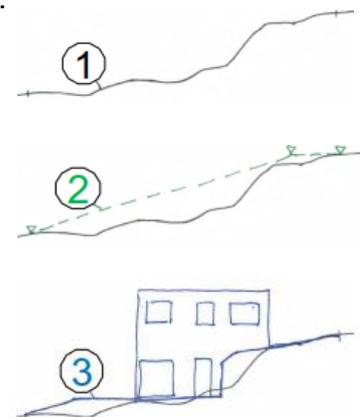
(mittels Bebauungsplan oder eigener Gemeindeverordnung)

### Aktuelle rechtliche Situation

Seit dem Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle *LGBl. Nr. 50/2017* am 13.7.2017 ist **in ganz Niederösterreich ein Bezugsniveau gesetzlich definiert**. Mit der Novelle *LGBl. Nr. 53/2018*, welche am 30.8.2018 in Kraft getreten ist, wurden die Regelungen über das Bezugsniveau teilweise überarbeitet und ergänzt.

Gemäß § 4 Z 11a der *NÖ Bauordnung 2014* gilt als Bezugsniveau:

1. die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
2. in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
3. außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde (Herstellung bis spätestens 31.12.2019);



⇒ **Daraus folgt, dass die Festlegung des Bezugsniveaus durch die Gemeinde grundsätzlich nicht erforderlich ist !**

Die Festlegung eines vom natürlichen bzw. rechtmäßig bestehenden Gelände abweichenden Bezugsniveaus ist nur in jenen Bereichen sinnvoll, in denen der Gemeinde das vorhandene Gelände für die Bebauung nicht geeignet erscheint.

Die Festlegung muss in Bereichen, in denen es einen **Bebauungsplan** gibt, in diesem erfolgen (§ 30 Abs. 2 Z 17 des *NÖ Raumordnungsgesetzes 2014*). In allen anderen Bereichen darf das Bezugsniveau in einer eigenen **Verordnung des Gemeinderates** festgelegt werden (§ 67 Abs. 4 der *NÖ Bauordnung 2014*). Zusätzlich dürfen auch in dieser Gemeindeverordnung die Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen das Straßenniveau in der

Straßenfluchtlinie und ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus festgelegt werden.

Die **Festlegung des Bezugsniveaus** soll eine **rechtlich gesicherte Basis** für alle zukünftigen Vorhaben bieten. Die Rechtssicherheit soll dadurch wesentlich erhöht werden.

#### **Bei der Festlegung ist aus baurechtlicher Sicht Folgendes zu beachten:**

- Die Festlegung sollte nur in jenen Gebieten erfolgen, in denen die Grundstücke ansonsten nicht zweckmäßig bebaut werden könnten oder die Bauwerke sich nicht entsprechend in die umliegende Bebauung einfügen könnten.
- Grundsätzlich soll das Bezugsniveau nur **für größere Bereiche des Gemeindegebietes** festgelegt werden. Eine Festlegung für 1 bis 2 Grundstücke wird im Hinblick auf die gesetzlichen Möglichkeiten der Änderung des Bezugsniveaus mittels Bescheid (§ 67 Abs. 3, 3a der NÖ BO 2014) nur mehr in Ausnahmefällen erforderlich sein.
- Das **Verfahren für die Festlegung** des Bezugsniveaus ist gemäß **§ 67 Abs. 4 der NÖ BO 2014** durchzuführen, wobei analog zu § 33 des NÖ ROG 2014 vorzugehen ist: Entwurf einschließlich Grundlagenforschung → 6 Wochen öffentliche Auflage + Verständigung der Grundeigentümer + Vorlage an die Landesregierung → Beschluss im Gemeinderat → Kundmachung.
- Seit der Bauordnungsnovelle *LGBI. Nr. 53/2018* muss das **Bezugsniveau** grundsätzlich **nicht mehr verpflichtend hergestellt** werden.  
Falls die tatsächliche Herstellung von der Gemeinde gewünscht ist, ist dies in der Verordnung ausdrücklich festzulegen. In diesem Fall ist besonderes Augenmerk auf die Benutzbarkeit und Bebaubarkeit des Grundstückes zu legen.
- Gegenüber einem festgelegten und nicht verpflichtend herzustellenden Bezugsniveau (Regelfall) dürfen **Geländeänderungen im Rahmen des § 67 Abs. 1, 1a und 2 der NÖ BO 2014** durchgeführt werden.

#### **Bei der Festlegung ist aus bautechnischer Sicht Folgendes zu beachten:**

Das zu verordnende Bezugsniveau ist über das **gesamte Festlegungsgebiet vollflächig** und **eindeutig** zu definieren.

- Das **Gebiet**, für welches das Bezugsniveau festgelegt ist, ist auf dem Plan **eindeutig abzugrenzen** (Festlegungsgebiet).

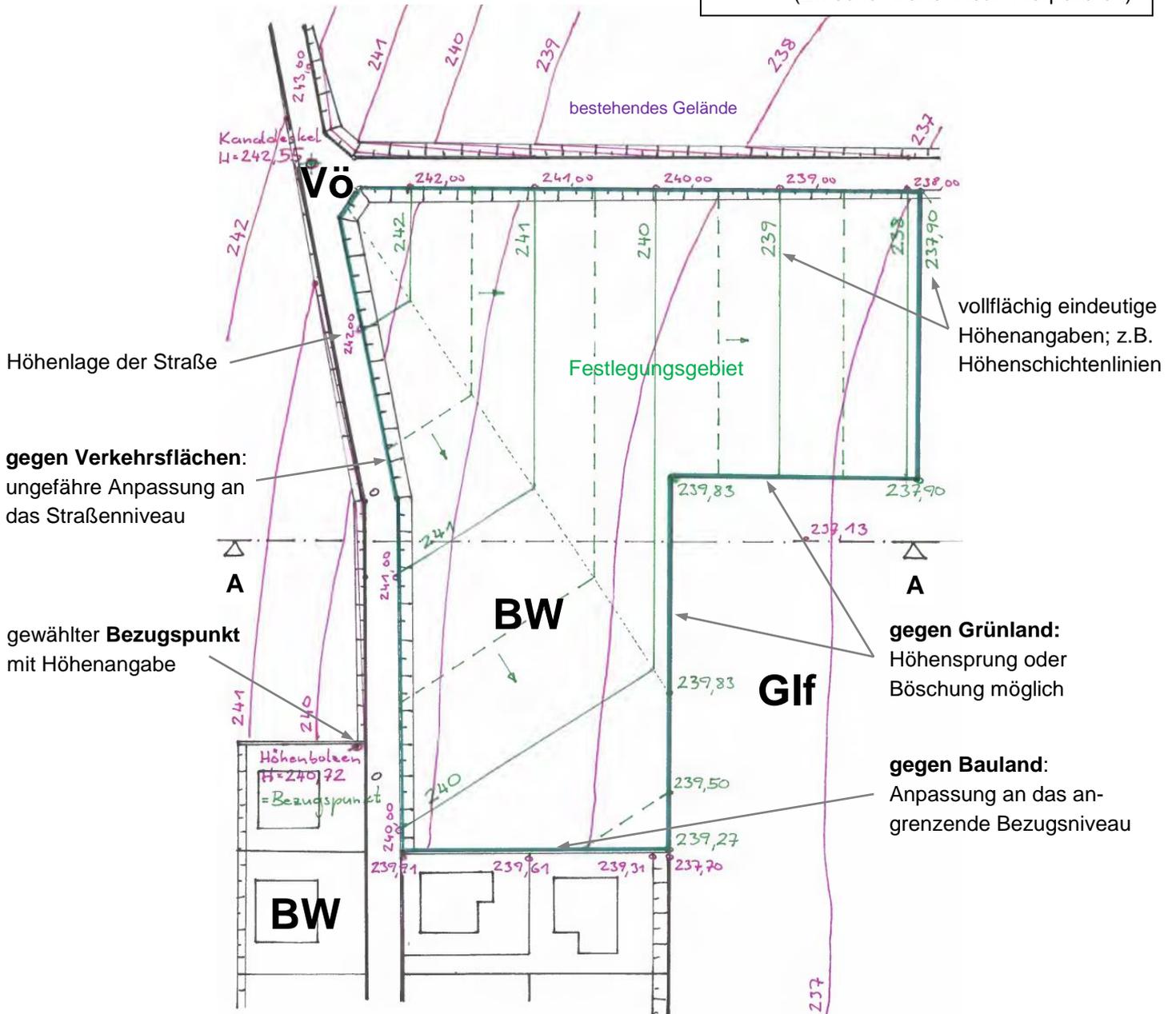
- Das Bezugsniveau ist so festzulegen, dass **alle Grundstücke sinnvoll bebaut und genutzt** werden können.
- Vor der Festlegung des Bezugsniveaus sind **Bestandsaufnahmen** des Geländes, insbesondere in Bereichen zu benachbarten Bauland-Grundstücken durchzuführen (Geländeaufnahme).
- Das **Bezugsniveau** ist so **darzustellen**, dass die Höhe aller Punkte der Grundstücke eindeutig (z.B. durch Interpolation) definiert ist. Gut geeignet ist eine Darstellung mittels **Höhenschichtenlinien, Böschungs- und Bruchkanten** oder eine Darstellung durch ein (digitales) **3D-Geländemodell**. Eine Darstellung durch einzelne Punkte ist nur bei nahezu horizontalem Bezugsniveau zweckdienlich.
- Der **Maßstab** der Darstellung sollte eine ausreichende Interpretation des festgelegten Bezugsniveaus ermöglichen (in der Regel nicht größer als **1:200 bis 1:250**, bei sehr regelmäßigem Bezugsniveau 1:500).
- Die Höhenangaben sind auf die **amtlichen Höhen** des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen oder auf ein **lokales Höhennetz** der Gemeinde (beide sind als Höhennetz zu verstehen) zu beziehen.  
Es sind **Bezugspunkte** anzugeben, auf welche sich die festgelegten Höhen beziehen. Diese Bezugspunkte können **Höhenfestpunkte** der o.a. Höhennetze oder dauerhaft unveränderliche Höhenfestpunkte, die wiederum nachweislich einen Bezug zum verwendeten Höhennetz haben (z.B. **Höhenbolzen** in Gebäuden oder Mauern, **Kanaldeckel**), sein.
- **Gegen Baulandbereiche** ist das Bezugsniveau möglichst verlaufend an die Höhenlage des **umliegenden Bezugsniveaus anzugleichen**, um die ausreichende Belichtung der Nachbargrundstücke durch eine spätere Bebauung nicht zu beeinträchtigen.
- Das Bezugsniveau sollte höher als der höchste örtliche **Grundwasserspiegel** und höher als der Wasserstand des **100-jährlichen Hochwassers** liegen.
- Wird ausdrücklich verordnet, dass das **Bezugsniveau verpflichtend herzustellen** ist, so ist bei deren Festlegung darauf zu achten, dass die **Oberflächenwässer problemlos abfließen** können und dass die Zufahrt auf die Grundstücke mit Fahrzeugen möglich ist (die gemäß *Pkt. 2.7.3 der Anlage 4 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014* maximal zulässige Rampenneigung beträgt im Bereich von bis zu 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche 5 %, ansonsten 15 %).

**Beispiel für die Festlegung des Bezugsniveaus (Ausgleich einer Senke in Hanglage):**

**Grundriss**

**Legende:**

- Lila = bestehendes Bezugsniveau
- Grün = neu festgelegtes Bezugsniveau  
(Zwischenwerte linear interpolieren)



**Schnitt A – A (überhöhte Darstellung)**

