



Bauen & Recht: Augen auf  
vorm Grundstücks-Kauf!

# Bauen & Recht



## Die richtige Vorgehensweise VOR Grundstückskauf und Planung:

1. Was sagt der Flächenwidmungsplan?
2. Gibt es für das betreffende Grundstück einen Bebauungsplan oder nicht?  
Was schreibt der Bebauungsplan vor bzw. wie darf ich bauen, wenn es keinen gibt?
3. Ist eine vernünftige Orientierung meines Hauses zur Sonne überhaupt möglich?
4. Kann die Sonne auch im Winter ungehindert mein Haus bescheinen?
5. Wie sieht es mit vorhandenen oder künftigen Störfaktoren in der Nähe aus  
(z. B. Verkehrslärm, Industriegebiete, Starkstromleitungen etc.)?
6. Was sagt das Grundbuch über Belastungen und Servitute?

# Der Flächenwidmungsplan

Zugrundeliegendes Gesetz: NÖ ROG 1976  
(17. Novelle, 8000-23, 2007-09-07)

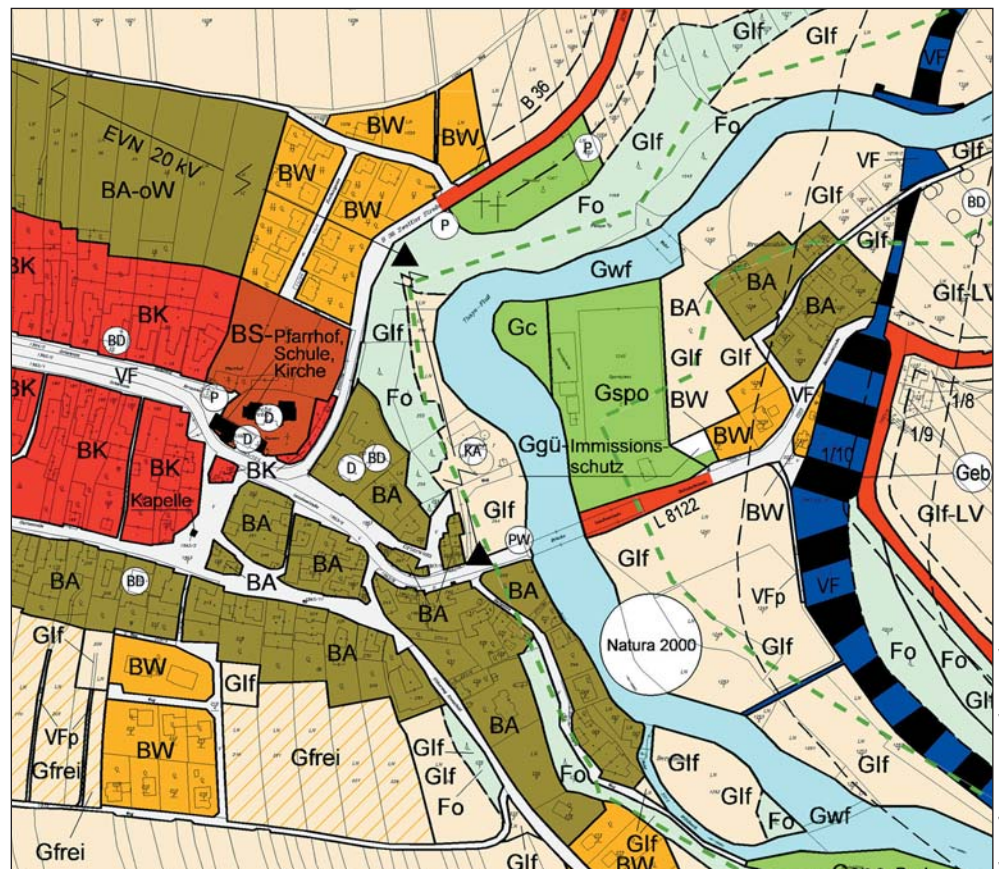
Hätten Sie gerne eine Fabrik neben Ihrem Wohnhaus? Wäre eine Windkraftanlage in der Altstadt wünschenswert?

Im Rahmen der Raumordnung soll darauf geachtet werden, dass so etwas nicht passiert, dass nicht „Kraut und Rüben“ durcheinander gebaut werden.

Das wichtigste Instrument der Raumordnung ist der Flächenwidmungsplan. Er versucht, Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so aufzuteilen, dass die gegenseitigen Beeinträchtigungen (z. B. durch Lärm, Abgase oder Verkehr) so gering wie möglich sind.

## Wer erstellt den Flächenwidmungsplan?

Der Flächenwidmungsplan wird von der Gemeinde unter Mitwirkung eines Planers und unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Raumordnungsprogramme erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Dieser Entwurf liegt im Gemeindeamt sechs Wochen zur allgemeinen Einsicht auf. Innerhalb dieser Frist darf jedermann seine Kommentare oder Wünsche (schriftlich) dazu äußern. Diese Stellungnahmen müssen durch den Gemeinderat behandelt (z. B. verlesen



Planverfasser: DI Porsch, Gmünd

etc.) werden. Ob einer Anregung oder einer Beschwerde nachgegangen wird, obliegt dem Gemeinderat (keine Verpflichtung). Anschließend wird dieser Entwurf dem Amt der NÖ Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt. Erst danach erlangt der Flächenwidmungsplan seine Gültigkeit.

### Wo kann ich in den Flächenwidmungsplan Einsicht nehmen?

Der Flächenwidmungsplan liegt auf dem Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf. Hier können Sie nachschauen, für welche Nutzungen ein bestimmtes Grundstück vorgesehen ist.

Bitte beachten Sie: eventuelle Angaben im Grundbuch (das wir auf Seite 10 behandeln), wie z. B. „Gärten“ oder „Baufläche“, sind Schall und Rauch und haben keinerlei Gültigkeit für eine eventuelle Bebauung. Ausschlaggebend ist einzig und allein, was der Flächenwidmungsplan sagt.

### Was zeigt der Flächenwidmungsplan?

Im Flächenwidmungsplan finden Sie eine Unzahl von Informationen, u. a. die Grenzen und die Nummern der Grundstücke.

Alle Flächen des Gemeindegebietes sind hier in drei unterschiedliche Widmungsarten gegliedert: Bauland, Verkehrsflächen und Grünland. Diese Widmungen erkennt man anhand von Buchstaben und Farbgebung. Interessant ist das am Flächenwidmungsplan ausgewiesene Diagramm der Windrichtung und Windhäufigkeiten.

Bitte beachten Sie, dass die Grundstücke im Flächenwidmungsplan nicht maßstabgetreu sein müssen. Allein die Strichstärke kann aufgrund des Verkleinerungsmaßstabes in der Natur einige Meter Differenz ergeben.

Es ist auch gar nicht Aufgabe dieses Planes, herausmessbare Größen darzustellen. Vielmehr geht es darum, die Existenz von Grundstücken und Häusern mit ihren Widmungen klar zu machen.

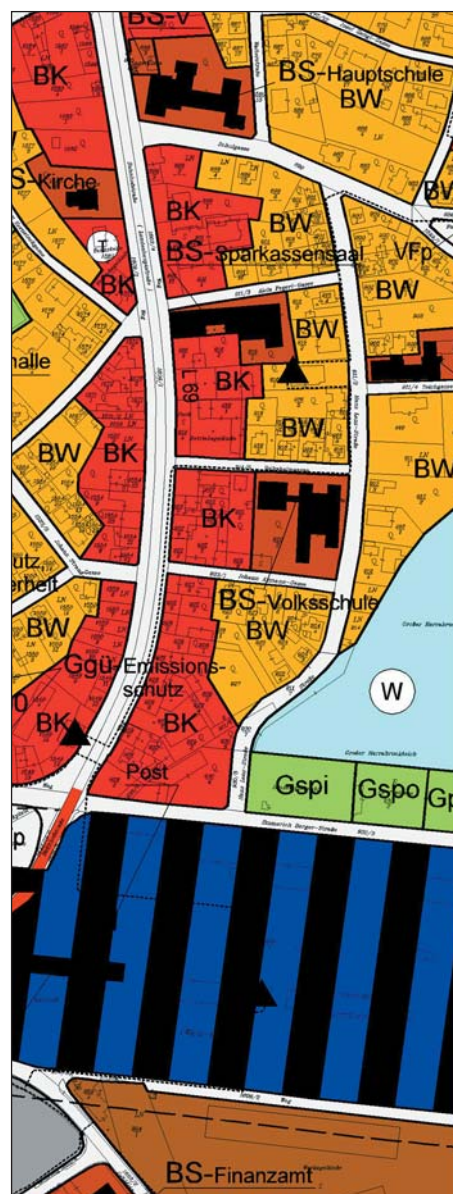
## Der Flächenwidmungsplan als dynamisches Zukunfts-Instrument

Sie können auf Flächenwidmungsplänen Widmungen finden, die es in der Natur noch gar nicht gibt, beispielsweise Verkehrsflächen. Der Flächenwidmungsplan ist nämlich ein dynamisches Instrument, das künftige Entwicklungen vorgeben und leiten soll.

### Ihre persönliche Chance

Nur wenn Sie wissen, was Sie wollen, können Sie auch das bekommen, was Sie wirklich brauchen.

Haben Sie vor, Pferde zu halten, werden Sie ein Grundstück mit der Widmung „BA“ (Bauland Agrargebiete) suchen, was wiederum für reine Wohnhäuser nicht ratsam ist: Ihr Nachbar, ein Bauer, könnte nämlich einen Schweinemaststall neben Ihrer Terrasse errichten...



Planverfasser: DI Porsch, Gmünd



## Bauland

(NÖ ROG 1976 § 16)

Um zu verhindern, dass Bauland jahrelang unbebaut bleibt, besteht für Gemeinden die Möglichkeit, bei der Neuwidmung von Bauland eine Befristung von fünf Jahren festzulegen. Nach Ablauf der Frist darf die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Widmung ändern.

Die Gemeinde kann mit Grundstückseigentümern auch Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen.

Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden.

Diese sind aus dem Flächenwidmungsplan z. B. mit dem Anhang „A“ an die Widmung erkenntlich (BW-A). Dieses „A“ heißt, dass bestimmte Voraussetzungen für die Freigabe des Baulandes festgelegt sind. So kann zum Beispiel die Erstellung eines Parzellierungskonzeptes eine solche Freigabebedingung sein. Erst nach Erfüllung der Voraussetzungen kann der Gemeinderat das Bauland freigeben.

### BW Wohngebiete

Diese sind für Wohngebäude sowie für Gebäude, die dem täglichen Bedarf dienen, vorgesehen; ebenso für Betriebe, die in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und die keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. Die Gemeinde kann Flächen im Wohngebiet festlegen, auf denen höchstens 2 oder 3 Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden dürfen.

### BK Kerngebiete

Dieser Bereich ist für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude und Betriebe bestimmt, die sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und ebenfalls keine unzumutbaren Belästigungen verursachen.

### BB Betriebsgebiete

Sie sind für Betriebe mit geringen Belästigungen der Umgebung vorgesehen. Soweit sie innerhalb des Ortsbildes liegen, müssen sich die betreffenden Objekte in das umgebende Ortsbild und die bauliche Struktur einfügen.

Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind hier unzulässig.

### BI Industriegebiete

Hier sollen jene Betriebe situiert werden, die in anderen Baulandwidmungsarten des Baulandes nicht zulässig sind.

### BA Agrargebiete

In diesen Bereichen haben Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und jene für Tierhaltung Vorrang. Betriebe sind dann zulässig, wenn sie das örtliche zumutbare Ausmaß an Belästigung nicht überschreiten und sich in das Ortsbild und die dörfliche bauliche Struktur einfügen. Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zulässig. Es können im Übergang zum Grünland „Hintausbereiche“ festgelegt werden, in denen eine Wohnnutzung unzulässig ist.

### BS Sondergebiete

Das sind Gebiete für Krankenanstalten, Schulen, Kasernen etc.

### BO Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

Gebiete, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, die sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

## Verkehrsflächen

(NÖ ROG 1976 § 18)

Als Verkehrsflächen gelten jene Flächen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen. Straßen, Gehsteige, Abstellflächen etc. liegen innerhalb dieser Verkehrsflächen. Ihre Dimension und Gestaltung sind aus dem Flächenwidmungsplan nicht ersichtlich.

Bauwerke dürfen auf diesen Flächen nur dann errichtet werden, wenn diese für die Nutzung dieser Flächen erforderlich sind. Erforderlichenfalls dürfen auch Kleinbauten wie Telefonzellen, Wartehäuschen, Werbeanlagen etc. sowie vorübergehend Veranstaltungstätten errichtet werden.

# Grünland

(NÖ ROG 1976 § 19)

## **GlF Land- und Forstwirtschaft**

Diese Flächen sind vor allem für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, die Errichtung von Bauvorhaben für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe gedacht.

Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind für familieneigene Wohnbedürfnisse sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder der Familie bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstige Zubauten, Abänderungen und die Errichtung von Ausgedingewohnhäusern im Hofverband zulässig.

## **Gho Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen**

Diese Flächen sind vor allem für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, die Errichtung von Bauvorhaben für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe gedacht.

Weiters sind für familieneigene Wohnbedürfnisse die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gebäuden zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder der Familie bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband möglich.

## **Ggü Grüngürtel**

Diese Flächen dienen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen sowie für Flächen mit ökologischer Bedeutung.

## **Gsh Schutzhäuser**

Das sind Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse von Wanderern, Schiffahrern etc. erforderlich sind.

## **Geb Erhaltenswerte Gebäude im Grünland**

Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.

Wenn der Bestand oder die Benutzbarkeit (z. B. durch Hochwasser) gefährdet ist, dürfen Gebäude nicht als „Geb“ gewidmet werden.

Eine bauliche Erweiterung darf nur dann bewilligt werden, wenn die Maßnahme für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist, gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum etc.) erreicht werden kann.

Bei einem nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude ist

die Erweiterung der Wohnnutzfläche auf 130 m<sup>2</sup> zulässig. Wenn familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130 m<sup>2</sup> einmalig erweitert werden. Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

## **Gke Kellergasse**

Presshäuser sind Gebäude, die mit einem Keller verbunden sind, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen für landwirtschaftliche Betriebszwecke sowie auch für private, touristische und gastronomische Zwecke verwendet werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig.

## **Sonstige Widmungsarten im Grünland:**

### **Gmg Materialgewinnungsstätten**

### **Gg Gärtnerieen**

### **Gkg Kleingärten**

### **Gsp Sportstätten**

### **Gspi Spielplätze**

### **Gc Campingplätze**

### **G++ Friedhöfe**

### **Gp Parkanlagen**

### **Ga Abfallbehandlungsanlagen**

### **Gd Aushubdeponie**

### **GlP Lagerplätze**

### **Gö Ödland/Ökofläche**

### **Gwf Wasserflächen**

### **Gfrei Freihalteflächen**

### **Gwka Windkraftanlagen**

Weiters können Sie im Flächenwidmungsplan Nutzungen für Eisenbahn, Flugplatz, Autobahn, Seilbahn etc. durch Planzeichen erkennen.

# Grundstücke mit Bebauungsplan

Zugrundeliegendes Gesetz: NÖ BO 1996  
(9. Novelle, 8200-15, 2008-11-28)

Während jedes Grundstück vom Flächenwidmungsplan erfasst ist, gilt dies hinsichtlich des Bebauungsplanes nur für etwa die Hälfte der im Bauland liegenden Grundstücke in NÖ.

## Wie kommt der Bebauungsplan zu Stande?

Der Gemeinderat kann, auf Basis des Flächenwidmungsplanes, einen Bebauungsplan verordnen, und zwar entweder für den gesamten Ort oder auch nur für Teilbereiche. Es kann also sehr wohl vorkommen, dass auf der einen Straßenseite ein Bebauungsplan gilt, auf der anderen jedoch nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes muss sechs Wochen lang zur allgemeinen Einsicht aufgelegt werden, bevor er im Gemeinderat beschlossen werden kann. Innerhalb dieser Frist ist jedermann berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Der Gemeinderat „hat diese Stellungnahmen in Erwägung zu ziehen“, was auf gut Deutsch bedeutet, dass er Anregungen aufgreifen kann, aber nicht muss.

Weitere interessante Details zu diesem Thema: Bestehende Bebauungspläne dürfen nicht aufgehoben werden; eine Änderung ist nur möglich, wenn triftige Gründe vorliegen.

Entgegen manchmal geäußelter Vermutung überprüft die Landesregierung nicht die Sinnhaftigkeit der einzelnen Bebauungspläne und deren Verordnungen, sondern die gesetzliche Deckung der verordneten Bestimmungen im Sinne der Bauordnung sowie die Planzeichen.

Der Bebauungsplan ist auf der Gemeinde, im Amt der NÖ Landesregierung und am Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufgelegt.

## Wie sieht der Bebauungsplan aus?

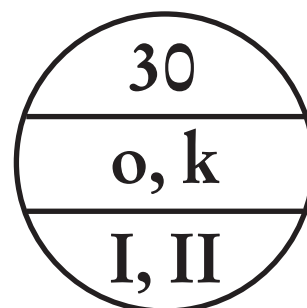
Der Bebauungsplan besteht aus einem Plan- und einem Textteil. Im Plan- und Textteil sind neben der planlichen Darstellung der Grundstücke und der Planzeichen eine Legende (wo diese Planzeichen erläutert werden), ein Diagramm der örtlichen Windhäufigkeit, der Maßstab sowie die Himmelsrichtungen zu finden. Im Textteil sind ergänzende Bebauungsbestimmungen zu finden.

Neben Angaben über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe oder Bau- und Straßenfluchtlinien sind hier Regelungen enthalten, wie zum Beispiel in Schutzzonen oder erhaltenswerten Altortgebieten gebaut werden darf.

## Was zeigt der Bebauungsplan?

Für den Laien ist der Bebauungsplan ein Buch mit sieben Siegeln, sind hier doch zahlreiche Punkte geregelt:

- ❖ Bebauungsweise, Bebauungshöhe, höchstzulässige Gebäudehöhe, Bebauungsdichte und Geschossflächenzahl (in Kreisen, die durch zwei parallele Linien unterteilt sind);
  - im **oberen Kreissegment** eine arabische Zahl für die **Bebauungsdichte** bzw. für die **Geschossflächenzahl**;
  - im **mittleren Kreissegment** die **Bebauungsweise**;
  - im **unteren Kreissegment** eine bzw. zwei römische Zahlen für die **Bauklasse** bzw. eine arabische Zahl für die höchstzulässige **Gebäudehöhe** in Metern)



- ❖ **Straßenfluchtlinien**
- ❖ **Baufuchtlinien**
- ❖ **Pflicht zum Anbau** an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
- ❖ **Gebot von Einfriedungen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- ❖ **Verbot von Einfriedungen** gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- ❖ **Abgrenzung** der Baulandfläche innerhalb der selben Widmungs- und Nutzungsart
- ❖ **Niveau der Verkehrsfläche**
- ❖ **projektierte öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen**
- ❖ **Freiflächen-Lagebestimmung**
- ❖ **Schutzzone**
- ❖ **Abstellanlagen** für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
- ❖ **sonstige erhaltenswerte** Altortgebiete
- ❖ **öffentliche Wege**, die weder Durchzugs- noch Aufschließungsstraßen sind
- ❖ **Wohnwege**
- ❖ **Arkaden** für Durchgänge oder Durchfahrten

## Die Bebauungsweise

Im Bebauungsplan wird die Bebauung durch die Bebauungsweise (Signaturen im mittleren Kreissegment ersichtlich) geregelt, also die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück:

### **g** geschlossene Bebauungsweise

Bei dieser Bebauungsweise sind die Gebäude von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze zu bauen, wobei ein geschlossener, einheitlicher Eindruck (z. B. durch Mauern) ebenfalls als geschlossene Bebauungsweise gilt.

### **k** gekuppelte Bebauungsweise

Hier müssen die Gebäude auf zwei Bauplätzen an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. An den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf auch *wahlweise* als offen oder gekuppelt („o, k“ im mittleren Kreissegment) festgelegt werden. Wer zuerst sein Bauvorhaben einreicht, bestimmt die Art der Bebauung. Hat also der Nachbar bereits offene Bebauungsweise gewählt, bin ich

ebenfalls zur offenen Bebauungsweise gezwungen. Hat der Nachbar an die Grundstücksgrenze angekuppelt, muss ich dort ebenfalls ankuppeln. Bin ich jedoch der erste, der den Einreichplan am Gemeindeamt vorlegt, bestimme ich die Art der Bebauung meines und des Nachbargrundstückes.

### **eo** einseitig offene Bebauungsweise

Hier sind alle Gebäude an eine festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, auch hier ist wieder an den anderen seitlichen Grenze ein Bauwisch einzuhalten.

### **o** offene Bebauungsweise

Bei dieser Bebauungsweise ist an beiden Seiten ein Bauwisch einzuhalten. Hier handelt es sich um die derzeit noch liebste Bebauungsweise in den neuen Siedlungen Niederösterreichs, weil die dadurch entstehenden Nachteile noch nicht in vollem Umfang erkannt werden.

### **f** freie Anordnung der Gebäude

Hier ist an beiden Seiten ein Bauwisch einzuhalten und eine höchstzulässige Geschoßflächenanzahl und Gebäudehöhe festgelegt.

### **XXX** Sonderbebauungsweise

Jede beliebige Bebauungsweise kann definiert werden, so lange sie sich nur deutlich von den oben stehenden unterscheidet. Die Signatur (= „Abkürzung“) kann frei gewählt werden, z. B. „ndS“ = „nach der Sonne“.

## Die Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte gibt an, wie viel Prozent des im Bauland befindlichen Grundstückes bebaut werden dürfen.

## Die Bebauungshöhe

Die Signaturen für die **Bebauungshöhe** befinden sich im unteren Kreissegment. Sie ist in Bauklassen festgelegt und in römischen Ziffern von I bis IX angegeben.

Die **Bauklasse** ist nicht an die Anzahl der Geschoße gekoppelt, das heißt, dass (im Gegensatz zu früher) beliebig viele Geschoße errichtet werden dürfen.

Die **Gebäudehöhe** wird berechnet, indem die Fläche jeder Fassade durch deren Länge dividiert wird. Daraus resultiert die mittlere (oder „verglichene“) Gebäudehöhe. Diese Zahl darf die in der Bauklasse angegebenen Höhen nicht überschreiten, ausgenommen an Giebelfronten um 3 Meter.

### Die Gebäudehöhe für die einzelnen Bauklassen:

Bauklasse I		bis	5 m
Bauklasse II	über	5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über	8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über	11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über	14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über	17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über	20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über	23 m	bis 25 m
Bauklasse IX	über	25 m	(Hochhaus)



## Baufluchtlinien

Ein weiteres wichtiges Instrument des Bebauungsplanes sind die Baufluchtlinien. Baufluchtlinien ohne Anbauverpflichtung zeigen, wie nahe zur Verkehrsfläche ein Gebäude errichtet werden darf (aber es darf auch in größerer Entfernung gebaut werden). Baufluchtlinien mit Anbauverpflichtung schreiben vor, dass das Gebäude diese Linie berühren muss. Das heißt, dass auch durch das Anbauen mit einem Punkt des Hauptgebäudes an diese Linie die Anbauverpflichtung erfüllt ist.

## Straßenfluchtlinien

Die Regelung der Verkehrserschließung erfolgt durch Straßenfluchtlinien. Durch die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander ergeben sich unterschiedlich breite Straßentypen. Diese reichen von Hauptverkehrsstraßen (14 m breit), über Aufschließungsstraßen (8,5 m breit) bis hin zu Gehwegen (2 m breit).

Bitte beachten Sie, dass für Grundstücke, für die kein Bebauungsplan verordnet ist, gänzlich andere Bestimmungen gelten. Doch davon mehr im nächsten Kapitel.

## Was darf der Bebauungsplan NICHT vorschreiben?

Der Bebauungsplan darf laut NÖ Bauordnung 1996 (außer in speziellen „Schutzzonen“) unter anderem folgende Details nicht vorschreiben: Materialien (Fassadenputz, Dachdeckung etc.), Stilelemente (z. B. Fensterfaschen, Gesime etc.) und Baudetails (z. B. Dachvorsprünge). Das heißt, Bebauungspläne, die **nach dem 1. 1. 1997** beschlossen wurden, weisen diese Details nicht mehr auf, ältere jedoch sehr wohl. Da es keine gesetzliche Frist für die Gemeinden gibt, die alten Bebauungspläne den neuen Landesgesetzen anzupassen, gibt es bei uns noch immer Verordnungen auf Gemeindeebene, die nicht dem heutigen Stand entsprechen.

## Die Probleme des Bebauungsplanes

Abgesehen von der oben erwähnten Situation mit den „alten“ Bebauungsplänen ist der Bebauungsplan mit einigen Problemen behaftet, die derzeit von Fachleuten erörtert und mit Gemeindeverantwortlichen diskutiert werden. Dabei kristallisieren sich zwei Themen heraus: Zum einen ist der Bebauungsplan ans Grundbuch gekoppelt. Das bedeutet, wenn jemand in einer Siedlung 10 Grundstücke nebeneinander aufkauft und diese zusammenlegt (die Gemeinde hat dies bloß zur Kenntnis zu nehmen und kann es nicht verhindern), dann gilt die festgelegte Bebauungsweise für das neue „Riesengrundstück“. Mit anderen Worten könnte in einer kleinteiligen Siedlung auf diese Art ein 60 oder 80 Meter langer Wohnblock entstehen. Auf der anderen Seite ist die in vielen Bebauungsplänen zu findende Festlegung „o,k“ sowie „I/II“ eine Falle für alle Beteiligten. Diese Verordnungen ermöglichen nämlich **wahlweise** offen oder gekuppelt gebaute Häuser in der **Bauklasse I** oder **II**. Und wenn man dies mit der Möglichkeit der Zusammenlegung von Grundstücke kombiniert, dann ist der Wohnblock inmitten des Siedlungsgebietes relativ leicht zu realisieren.

## Wo kann man in den Bebauungsplan Einsicht nehmen?

Der Bebauungsplan liegt, wie auch der Flächenwidmungsplan, am Gemeindeamt auf. Jeder hat das Recht, Einsicht zu nehmen. Zum Planteil gehört auch ein Textteil. Beide zusammen enthalten die Bestimmungen des Bebauungsplanes.



# Grundstücke OHNE Bebauungsplan

Zugrundeliegendes Gesetz: NÖ BO 1996  
(9. Novelle, 8200-15, 2008-11-28)

Für rund die Hälfte aller im Bauland liegenden Flächen in Niederösterreich gibt es keinen Bebauungsplan; man sagt, sie liegen im „**ungeregelten Baulandbereich**“.

Doch so unregelmäßig, wie es auf den ersten Blick scheint, geht es hier gar nicht zu. Das Gegenteil ist der Fall – denn hier herrscht eine Regelung, die zwar gesetzlich vorgegeben und nachvollziehbar ist, in erster Linie jedoch Gefühl und Hausverstand fordert. Denn wer beides besitzt, wird mit den gesetzlichen Hintergründen kaum Probleme haben.

Im so genannten „ungeregelten Baulandbereich“ sind die Paragraphen 54 und 56 von Bedeutung. Die Baubehörde prüft bzw. genehmigt ein Bauvorhaben nach diesen beiden Paragraphen.

## Paragraf 54

Die **Anordnung** der Bauwerke auf einem Grundstück sowie deren **Höhe** wird in § 54 geregelt. Die Grundaussage, in stark vereinfachter Form: Ein Bauwerk darf hinsichtlich seiner Lage (Anordnung auf dem Grundstück, Abstände zu den Grundgrenzen und zur Strasse) und (Gebäude-) Höhe nicht auffallend von jenen Bauwerken abweichen, die von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbar sein werden.

Hier liegt zwar eine gewisse Unschärfe, die aber den gestalterischen Spielraum ausmacht.

Stellen Sie sich vor, die Häuser der Umgebung haben folgende Abstände z. B. zur (vorderen, hinteren oder seitlichen) Grundstücksgrenze: ein Haus mit 60 cm, eines mit 4,20 Meter, eines mit 1,90 und eines mit 2,4 Meter. Dann dürften Sie Ihr Haus in einem Abstand errichten, der von 60 cm bis höchstens 4,20 Meter reicht bzw. von diesem Maß nicht auffallend abweicht. Nachdem ein „auffallendes Abweichen“ wahrscheinlich auch dann nicht gegeben wäre, wenn Sie 55 cm oder vielleicht 4,30 Meter entfernt bauten, könnten Sie auch dafür eine Baugenehmigung erhalten (allerdings ist es Sache der Baubehörde, festzustellen, was „auffallend“ ist).

Bei der Höhe verhält es sich ähnlich. Nicht auffallend niedriger und nicht auffallend höher als alle anderen dürfen Sie bauen. Seit einiger Zeit gelten Kirchen, Feuerwehrtürme und ähnliches („Gebäude, die öffentlichen oder sakralen Zwecken dienen“) nicht mehr als „Höhenmaßstab“.

*Übrigens: Wissen Sie, dass es im „ungeregelten Baulandbereich“ (also dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt) auch keine Begriffe und Bestimmungen wie „Bauklasse, Bauungsweise, Bebauungsdichte, seitlicher oder hinterer Bauwech“, und ähnliches gibt?*

Weiter zu unserem Gebäude: Nachdem die Abstände zu den Grundstücksgrenzen und die mögliche Höhe geklärt sind, muss noch geprüft werden, ob der **Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger (bestehender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken** nicht gestört bzw. verhindert wird.

Dies alles klingt für Sie wahrscheinlich kompliziert und ist in Wirklichkeit unter Umständen noch viel schwieriger, daher wollen wir uns (und Ihnen) hier eine nähere Erläuterung ersparen.

## Paragraf 56

Der Paragraph 56 regelt nicht so „schnöde Details“ wie der 54er, sondern das Große und Ganze. Also erst, wenn Ihr Gebäude den § 54 passiert hat, wird es nach dem § 56 beurteilt.

Hier gilt es nun, auf Begriffe wie „Umgebung“, „Harmonie“, „Struktur“ oder „Gestaltungs-Charakteristik“ Rücksicht zu nehmen. Ein Bauwerk hat sich „in die Umgebung harmonisch einzufügen“. Als Umgebung wird jener Bereich gewertet, der vom geplanten Bauwerk optisch beeinflusst werden kann.

Die Baubehörde beurteilt, ob die „*Gestaltungs-Charakteristik des geplanten Bauwerkes in ausgewogenem Verhältnis zu den charakteristischen Gestaltungsmerkmalen der Umgebung*“ steht.

Hier geht es nicht, wie viele annehmen, um den Begriff „schön“. Gefragt ist vielmehr, wie Strukturen und Proportionen aussehen; Details wie Materialien oder Stilelemente werden nur in ganz speziellen Fällen, wie z. B. in besonders gestalterisch schützenswerten Bereichen (Altortskernen), berücksichtigt.

## Entscheidungsspielraum

Wenn Sie diesen Artikel aufmerksam gelesen haben, werden Sie erkannt haben, dass der Baubehörde in einigen Bereichen doch ein gewisser Entscheidungsspielraum bleibt: Weichen zehn Zentimeter auffallend ab? Besteht eine Harmonie zwischen Bestand und Künftigem?

Wie bei all den Fragen rund ums Bauen können wir Ihnen nur empfehlen: Suchen Sie sich nicht nur einen guten Planer, der Sie durch den undurchdringlichen Paragrafendschun- gel begleitet, sondern seien Sie auch kompromissbereit. Es bringt Ihnen wenig (oder gar nichts), wenn Sie versuchen, Ihre Ansicht oder Ihre Wünsche gegen die Baubehörde durchzusetzen, denn im Streitfall sind die Kosten hoch und die verlorene Zeit lang. Ein guter Kompromiss, mit dem beide Seiten leben können, ist allemal besser, als Nerven, Zeit und Geld zu verlieren.

Und immerhin bleibt Ihnen ja noch die Möglichkeit, das Grundstück zu verkaufen und eines in einer anderen Gemeinde zu kaufen, wo eine Bebauung nach Ihren Vorstellungen unter Umständen wegen eines anderen Bau- bestandes möglich ist.

Ihnen dies vor Augen zu führen, ist das hauptsächliche Bestreben dieses Skripts, denn zum Juristen oder Sachverständigen wollen und können wir Sie mit unseren Bei- trägen nicht ausbilden. Wir versuchen Ihnen klar zu machen, dass es vor dem Grund- stückskauf eine Reihe von Dingen zu be- rücksichtigen gilt, an die Sie im Moment viel- leicht noch gar nicht denken.

---

# Grundbuch, Katastermappe und Bautechnik-Verordnung

---

Zum Abschluss werfen wir noch einen raschen Blick auf drei eher kurze, aber kei- neswegs unwichtige Punkte.

## Ein Blick ins Grundbuch

Im Grundbuch ist der gesamte Grundstücks- besitz erfasst sowie die Rechte und Pflichten, die mit einzelnen Grundstücken zusammen- hängen.

Es wird von jenem Bezirksgericht geführt, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befin- det.

Im Grundbuch finden Sie Informationen, die für Sie von absoluter Wichtigkeit sind: Ist der Verkäufer tatsächlich alleiniger Eigentümer oder gibt es mehrere Besitzer? Sind Lasten (Bankverbindlichkeiten etc.) auf dem Grundstück? Gibt es Servitute (z. B. Wege- rechte, Leitungen oder Ähnliches)?

Übrigens noch ein Hinweis in diesem Zu- sammenhang: Eventuelle Angaben im Grundbuch wie „Baufläche“ oder „Streu- obstwiese“ sagen absolut nichts über die Be- baubarkeit eines Grundstückes aus. Die „Baufläche“ könnte im Grünland liegen, die „Streuobstwiese“ im Bauland. Da hilft nur der Blick in den Flächenwidmungsplan!

## Katastermappe und Vermessungsamt

In vielen Fällen ist das Vermessungsamt ein hilfreicher Partner. In der dort aufliegenden Katastermappe sind alle Grundstücke sowie deren Eigentümer verzeichnet, was ebenfalls Informationen über ein zum Kauf in Frage kommendes Grundstück bringen kann.

Auch auf dem Gemeindeamt können Sie in die Katasterpläne Einsicht nehmen.

## Die NÖ Bautechnikverordnung

*Zugrundeliegendes Gesetz: NÖ BTV 1997,  
3. Novelle 8200/7-3, 2009-02-12*

In der NÖ Bautechnikverordnung sind, wie schon der Name sagt, zahlreiche bautechni- sche Details angeführt, deren Behandlung hier im Einzelnen zu weit führen würde. Grob gesagt geht es um Dinge wie Brand- schutz, Statik, Materialbeschaffenheit etc.

Ein für den Bau von Ein- und Zweifamilien- häusern wichtiger Punkt sei jedoch erwähnt: Es gibt einige Bestimmungen der NÖ Bau- technikverordnung, von denen man sich be- freien lassen kann.

Der Hintergrund: Einerseits soll die Eigen- verantwortung der Bauherren gestärkt wer- den. Zum anderen werden dadurch verschie- dene Gestaltungsvarianten von Brüstung, Raumhöhen, Belichtungsöffnungen usw. er- möglicht.

Ihr Planer kennt sich diesbezüglich aus und hilft Ihnen weiter.

## BERATUNGEN FÜR PRIVATE

Bauberatung (Neubau, Solar-Architektur, Umbau, Renovierung etc.) für Private (Kostenbeitrag: € 20).

## BERATUNGEN FÜR GEMEINDEN

Wenn es um die Bauaufgaben, die Gestaltung von Plätzen, Grünanlagen, Straßen, Parzellierungen, Siedlungen etc. geht, sind unsere Berater kostenlos für Gemeinden zur Stelle.

## NÖ GESTALTUNGS-AKADEMIE

Die NÖ Gestaltungsakademie bietet firmenunabhängige Kurse, Exkursionen, Vorträge und Seminare an: vom Neubau über Altbausanierung, Baurecht und Gestaltung bis hin zur Gartengestaltung.

## BÜRGERMEISTER-FRÜHSTÜCK

Mehrmals im Jahr laden wir NÖs Gemeindeverantwortliche zu Gesprächen und Informationen zu aktuellen Themen.

## SCHULUNGEN UND WEITERBILDUNG

Für Fachleute und Sachverständige aus den Bereichen Bauen, Baurecht und Gestaltung führen wir regelmäßig Schulungen und Informationsveranstaltungen durch.



„NÖ gestalten“  
Ortsbildpflege NÖ

Landhausplatz 1/13  
3109 St. Pölten

02742/9005–156 56

Fax DW 136 60

[www.noe-gestalten.at](http://www.noe-gestalten.at)

[mail@noe-gestalten.at](mailto:mail@noe-gestalten.at)

*Ein Service des Amtes der NÖ Landesregierung*

*Mit „NÖ gestalten“  
haben wir eine Plattform  
für all jene geschaffen,  
die in Niederösterreich  
bauen und gestalten.  
Nutzen auch Sie unser  
Informations- und  
Weiterbildungs-Angebot!*



LH Dr. Erwin Pröll,  
Initiator von „NÖ gestalten“