

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literatur- und Abbildungsverzeichnis	XV
1. Niederösterreichische Bauordnung 2014	1
1.1. Einleitung und historische Entwicklung	1
1.1.1. Verfassungsrechtliche Grundlagen	1
1.1.2. Historische Entwicklung	2
1.2. Geltungsbereich und Anwendbarkeit	3
1.3. Zuständigkeit und Instanzenzug	4
1.3.1. Erste Instanz	4
1.3.2. Zweite Instanz	4
1.3.3. Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht	5
1.3.3.1. Aufschiebende Wirkung	8
1.4. Fristen und Säumnis von Behörden	9
1.4.1. Devolutionsantrag	9
1.4.2. Säumnisbeschwerde	10
1.4.3. Fristsetzungsantrag	11
1.5. Legaldefinitionen (§ 4)	12
1.6. Bauplatzgestaltung (§ 11)	14
1.6.1. Bauplatz	14
1.6.2. Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10)	16
1.6.3. Grundabtretung ¹¹¹ für Verkehrsflächen (§ 12)	20
1.6.4. Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a)	22
1.6.5. Bauverbot (§ 13)	22
1.7. Bauvorhaben	23
1.7.1. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 14)	23
1.7.1.1. Ablauf des Baubewilligungsverfahrens	25
1.7.1.1.1. Antrag	25
1.7.1.1.2. Antragsbeilagen (§ 18)	26
1.7.1.1.3. Vorfrage des Grenzverlaufs	28
1.7.1.1.4. Zuständigkeit, Formmängel und Verbesserungsauftrag	31
1.7.1.1.5. Vorprüfung (§ 20)	32
1.7.1.1.6. Verfahren mit Parteien und Nachbarn (§ 21)	34
1.7.1.2. Baubewilligung (§ 23)	43
1.7.1.2.1. Inhalt	44
1.7.1.2.2. Zustellung des Baubewilligungsbescheids	46

1.7.1.2.3.	Kosten	46
1.7.1.2.4.	Nichtigkeit des (Baubewilligungs-)Bescheids	47
1.7.1.2.5.	Zusammenfassung des Instanzenzugs beim Baubewilligungsbescheid	48
1.7.1.3.	Bauausführung	49
1.7.1.3.1.	Ausführungsfristen (§ 24)	49
1.7.1.3.2.	Verlängerung der Ausführungsfristen	51
1.7.1.3.3.	Fachleute (§ 25)	53
1.7.2.	Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 15)	54
1.7.2.1.	Ablauf des Bauanzeigeverfahrens	55
1.7.2.2.	Nachbarn	56
1.7.2.3.	Irrtümliche falsche Beurteilung	57
1.7.2.4.	Ausführungsfristen	57
1.7.3.	Meldepflichtige Vorhaben (§ 16)	58
1.7.3.1.	Allgemeines	58
1.7.3.2.	Vorübergehende Betreuungseinrichtungen (§ 16a) ...	59
1.7.4.	Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17)	60
1.7.5.	Baubeginn (§ 26)	62
1.8.	Inanspruchnahme Nachbargrundstücke (§ 7)	63
1.8.1.	Allgemeines	63
1.8.2.	Schornstein	64
1.8.3.	Niederschlagswässer	64
1.8.4.	Gemeinsame brandabschnittsbildende Wand	64
1.8.5.	Beweissicherung	65
1.8.6.	Verweigerung und bescheidmäßiger Auftrag zur Duldung	65
1.9.	Überprüfungen während der Bauausführung	66
1.9.1.	Überprüfung der Bauausführung (§ 27)	66
1.9.2.	Behebung von Baumängeln (§ 28)	67
1.9.3.	Baueinstellung (§ 29)	67
1.10.	Fertigstellung und Registrierung	68
1.10.1.	Fertigstellungsanzeige (§ 30)	68
1.10.2.	Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen (§ 30a)	70
1.10.3.	Orientierungszeichen und Straßenbeleuchtung (§ 31)	70
1.11.	Überprüfung des Bauzustands	71
1.11.1.	Periodische Überprüfungen von Anlagen (§ 32)	71
1.11.2.	Maßnahmen zur Anpassung der Emissions- grenzwerte (§ 32a)	72
1.11.3.	Kontrollsystem zu Energieausweisen und Prüfberichten (§§ 33, 33a)	72

1.11.4.	Vermeidung und Behebung von Baugebrechen (§ 34)	73
1.11.4.1.	Instandhaltungspflicht	73
1.11.4.2.	Baugebrechen	73
1.11.4.3.	Anforderung von Nachweisen durch die Baubehörde ...	75
1.11.4.4.	Parteistellung der Nachbarn	75
1.11.5.	Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag (§ 35) ...	76
1.11.5.1.	Sicherungsmaßnahmen	76
1.11.5.2.	Abbruchauftrag	77
1.11.5.3.	Nutzungsuntersagung	78
1.11.5.4.	Überprüfung durch die Baubehörde	79
1.11.6.	Sofortmaßnahmen (§ 36)	79
1.11.7.	Verwaltungsübertretungen (§ 37)	80
1.12.	Abgaben	82
1.12.1.	Aufschließungsabgabe425 (§ 38)	82
1.12.2.	Ergänzungsabgabe (§ 39)	84
1.12.3.	Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe (§ 40)	85
1.12.4.	Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kfz und Fahrräder (§ 41)	85
1.12.5.	Spielplatz-Ausgleichsabgabe (§ 42)	86
1.13.	Bautechnik	86
1.13.1.	Grundsätzliches (§ 43)	86
1.13.2.	Energieausweis (§ 44)	87
1.13.3.	Wasserver- und entsorgung (§§ 45, 45a)	87
1.13.4.	Barrierefreiheit (§ 46)	88
1.13.5.	Ausstattung der Wohnungen (§ 47)	89
1.13.6.	Immissionsschutz (§ 48)	89
1.13.7.	Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück (§ 49)	91
1.13.8.	Bauwich und Straßenfluchtlinie (§§ 50–52)	91
1.13.9.	Höhe von Bauwerken (§ 53)	94
1.13.10.	Bauwerke im Bauland ohne Bebauungsplan (§ 54) ...	100
1.13.11.	Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen (§ 55)	101
1.13.12.	Ortsbildschutz (§ 56)	102
1.13.13.	Abstellanlagen für Kfz sowie Ein- und Ausfahrten (§ 63)	103
1.13.14.	Abstellanlagen für Fahrräder (§ 65)	105
1.13.15.	Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze (§ 66)	105
1.13.16.	Errichtung von Photovoltaikanlagen (§ 66a)	106
1.13.17.	Veränderung der Höhenlage und des Bezugsniveaus (§ 67)	106

1.13.18.	Abbruch von Bauwerken (§ 68)	108
1.13.19.	Sanierung von Abweichungen im Altbestand (§ 70) ...	109
2.	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz	111
2.1.	Einleitung und historische Entwicklung	111
2.2.	Raumordnung und Leitziele	112
2.2.1.	Örtliche und überörtliche Raumordnung	112
2.2.2.	Leitziele (§ 1)	113
2.2.3.	Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten (§ 2)	115
2.3.	Überörtliche Raumplanung	115
2.3.1.	Grundlagenforschung (§ 3)	115
2.3.2.	Erstmalige Umwidmungen und Beschränkungen	116
2.3.3.	Verfahren (§ 4)	117
2.3.4.	Änderung von Raumordnungsprogrammen und Siedlungsgrenzen (§ 5)	118
2.3.5.	Raumordnungsbeirat (§ 7)	119
2.3.6.	Regionale Raumordnungsprogramme (§ 10)	120
2.3.7.	Sektorale Raumordnungsprogramme (§ 11)	120
2.3.8.	Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungs- konzepte (§ 12)	121
2.4.	Örtliche Raumordnung	122
2.4.1.	Örtliches Entwicklungskonzept (§ 13)	122
2.4.2.	Flächenwidmungsplan (§ 14)	123
2.4.2.1.	Planungsrichtlinien	125
2.4.2.2.	Widmungen und Kenntlichmachungen (§ 15)	130
2.4.2.3.	Widmungsver- und gebote (§ 15)	131
2.4.2.4.	Dauerschallpegel	132
2.4.3.	Widmungskategorien	133
2.4.3.1.	Bauland (§ 16)	133
2.4.3.1.1.	Hochhauszonen	136
2.4.3.1.2.	Aufschließungszonen	137
2.4.3.1.3.	Vertragsraumordnung und Baulandbefristung (§ 17) ...	137
2.4.3.1.4.	Gebiete für Handelseinrichtungen (§ 18)	139
2.4.3.2.	Verkehrsflächen (§ 19)	140
2.4.3.3.	Grünland (§ 20)	141
2.4.3.3.1.	Widmungsarten	141
2.4.3.3.2.	Standortabgabe	153
2.4.3.4.	Vorbehaltsflächen (§ 22)	153
2.4.4.	Örtliches Raumordnungsprogramm	154
2.4.4.1.	Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (§ 24)	154

2.4.4.2.	Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (§ 25)	156
2.4.4.2.1.	Ordentliches Verfahren	157
2.4.4.2.2.	Beschleunigtes Verfahren (§ 25a)	157
2.4.4.3.	Bausperre (§ 26)	158
2.4.4.4.	Entschädigung (§ 27)	160
2.4.5.	Bebauungsplan	161
2.4.5.1.	Allgemeines (§ 29)	161
2.4.5.2.	Inhalt des Bebauungsplans (§ 30)	162
2.4.5.2.1.	Straßenfluchtlinien	163
2.4.5.2.2.	Bebauungsweise (§ 31)	163
2.4.5.2.3.	Bebauungshöhe (§ 31)	167
2.4.5.2.4.	Fakultativer Inhalt des Bebauungsplans (§ 30)	168
2.4.5.3.	Erlassung des Bebauungsplans (§ 33)	169
2.4.5.4.	Änderung des Bebauungsplans (§ 34)	170
2.4.5.5.	Bausperre (§ 35)	171
2.4.5.6.	Entschädigung (§ 36)	171
2.4.6.	Baulandumlegung	172
2.4.6.1.	Allgemeines (§ 37)	172
2.4.6.2.	Verfahren	172
2.4.6.2.1.	Einleitung (§ 38)	172
2.4.6.2.2.	Wirkungen der Verfahrenseinleitung (§ 39)	174
2.4.6.2.3.	Einstellung des Verfahrens (§ 40)	174
2.4.6.2.4.	Umlegungsplan (§§ 41, 42, 43)	175
2.4.6.2.5.	Umlegungsbescheid und dessen Rechtswirkungen (§ 44, 45)	176
2.4.6.2.6.	Rechte Dritter (§ 46)	178
2.4.6.2.7.	Gebühren und Kosten (§ 47)	179
2.4.7.	Bauverbot (§ 53)	179

Anhang

NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014)	181
NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014)	293
Stichwortverzeichnis	373