

INHALTSVERZEICHNIS

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLÄNE

ALLGEMEINES	2
DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN	3
Wie kommt es zu einem Flächenwidmungsplan?	3
Was ist aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich?	4
Wo kann man in den Flächenwidmungsplan Einsicht nehmen?	9
WAS IST EIN GRUNDBUCH?	9
DER BEBAUUNGSPLAN	10
Wie kommt es zu einem Bebauungsplan?	10
Was ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich?	11
Wo kann man in den Bebauungsplan Einsicht nehmen?	14
WIE SIND JENE BAULAND-FLÄCHEN ZU BEHANDELN, FÜR DIE ES KEINEN BEBAUUNGSPLAN GIBT?	15

ALLGEMEINES

Alle Grundstücke und alle Strassen in Niederösterreich sind in **Flächenwidmungsplänen** erfasst. Die Bebauung von etwa 50 Prozent der Baulandflächen in Niederösterreich ist in **Bebauungsplänen** geregelt.

Die Regeln, wie diese Pläne erstellt werden dürfen, sind in verschiedenen **Gesetzen** und Verordnungen festgelegt. Unter anderem im NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), in der NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996), in der NÖ Planzeichenverordnung und in der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes.

Bevor solche Pläne erstellt werden können, werden von der Landesregierung **überörtliche Raumordnungsprogramme** erstellt. Diese beinhalten angestrebte Ziele und bezeichnen erforderliche Maßnahmen, sie können für das gesamte Landesgebiet, für eine Region (Regionale Raumordnungsprogramme) oder für Sachbereiche (sektorale Raumordnungsprogramme) der Raumordnung gelten. Die Erstellung solcher Programme bzw. Konzepte basieren immer auf Leitzielen und den Ergebnissen einer Grundlagenforschung.

Danach tritt die örtliche Raumordnung auf den Plan. Die Gemeinden haben durch Verordnung **örtliche Raumordnungsprogramme** zu erstellen. Diese beinhalten jeweils den Flächenwidmungsplan und ein Entwicklungskonzept. Auf Basis des Flächenwidmungsplanes wiederum können Gemeinden Bebauungspläne verordnen.

Überörtliche Raumordnung (Landesregierung)

- Überörtliches Raumordnungsprogramm
- Regionales Raumordnungsprogramm
- Raumordnungsprogramm für Sachbereiche
- Überörtliches Raumordnungs- und Entwicklungskonzept

Örtliche Raumordnung (Gemeinde)

- Örtliches Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan und Entwicklungskonzept)
- Bebauungsplan inkl. Verordnungstext

DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

(NÖ ROG 1976 §§ 13 bis 30)

Wie kommt es zu einem Flächenwidmungsplan?

Auf Basis von Leitzielen, die im Raumordnungsgesetz geregelt sind, und den Ergebnissen einer Grundlagenforschung hat jede Gemeinde durch Verordnung ein **örtliches Raumordnungsprogramm** aufzustellen. Das örtliche Raumordnungsprogramm besteht aus einem Flächenwidmungsplan und einem Entwicklungskonzept.

Gemeinsam mit dem Ortsplaner, dieser ist in den meisten Fällen ein Raumplaner oder auch Landschafts- oder Verkehrsplaner, der im Auftrag der Gemeinde tätig ist, erarbeitet die Gemeinde dieses Programm und die Darstellungen in planlicher Form dazu.

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen muss auf die im Raumordnungsgesetz festgelegten **Planungsrichtlinien** geachtet werden. So ist zum Beispiel bei der Neuwidmung von Bauland auf dessen Erschließung durch Verkehrsflächen Rücksicht zu nehmen.

Der Entwurf des örtlichen Raumordnungsprogramms (samt Flächenwidmungsplan) wird vor Erlassung der Verordnung durch sechs Wochen im Gemeindeamt zur **allgemeinen Einsicht** aufgelegt. Diese Auflage wird öffentlich kundgemacht und die in den Gemeinden vorhandenen Haushalte sind über die Auflage durch eine ortsübliche Aussendung (zum Beispiel Aushang) zu informieren. Die direkt Betroffenen werden persönlich verständigt. Innerhalb der Frist ist jedermann berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Diese Stellungnahmen müssen durch den Gemeinderat in Erwägung gezogen, jedoch nicht berücksichtigt werden. Die Erlassung der Verordnung des örtlichen Raumordnungsprogramms obliegt dem **Gemeinderat**. Das örtliche Raumordnungsprogramm ist durch die Landesregierung zu genehmigen.

BW Wohngebiete

Diese sind für Wohngebäude sowie für Gebäude, die dem täglichen Bedarf dienen, sowie für Betriebe bestimmt, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine unzumutbaren Belästigungen verursachen.

BK Kerngebiete

Dieser Bereich ist für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude und Betriebe bestimmt, welche 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 Wohnnutzung unzulässig ist.

BS Sondergebiete

Das sind Gebiete für Krankenanstalten, Schulen, Kasernen etc.

B-EZ Einkaufs-/Fachmarktzentren

Gebiete, in denen diese Bauwerke zulässig sind, einschließlich Stellplätze.

BO Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

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

Um zu verhindern, dass Bauland jahrelang unbebaut bleibt und damit unsere Ortsstrukturen zerstört werden (Zersiedelung), besteht für Gemeinden die Möglichkeit, bei der Neuwidmung von Bauland eine **Befristung** von 5 Jahren festzulegen. Nach Ablauf der Frist darf die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Widmung ändern. Die Gemeinde kann auch mit Grundstückseigentümern **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 mit dem Anhang „A“ an die Widmung erkenntlich (z. B. BW-A). Dieses „A“ heißt, dass zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm 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.

Verkehrsflächen (NÖ ROG 1976 § 18)

Als Verkehrsflächen gelten jene Flächen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen. Das sind Straßen, Gehsteige etc. Soweit sie nicht als private festgelegt sind, gelten sie als öffentliche. 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 udgl. sowie vorübergehend Veranstaltungsstätten 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 sowie der Ausübung des Buschenschanks gedacht. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind für familieneigene Wohnbedürfnisse sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des Hausstandes bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstigen 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 sowie der Ausübung des Buschenschanks gedacht. Weiters sind für familieneigene Wohnbedürfnisse die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gebäuden zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des Hausstandes bis höchstens 10 Gästebetten sowie der Errichtung eines Ausgedingewohnhauses 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 des fußwegigen Tourismus 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 (z. B. Vierkanthöfe im Mostviertel).

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 udgl.) erreicht werden kann.

Bei einem nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude ist die Erweiterung der Wohnnutzfläche auf 130 m² zulässig. Wenn ein familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130 m² einmalig erweitert werden. Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

Sonstige Widmungsarten im Grünland

Gmg	Materialgewinnungsstätten
Gg	Gärtnereien
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

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

Im Grünland dürfen Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden sowie die Herstellung und Abänderung von baulichen Anlagen nur dann bewilligt werden, wenn sie für die betreffende Nutzung erforderlich sind.

Wo kann man in den Flächenwidmungsplan Einsicht nehmen?

Auf dem **Gemeindeamt** bzw. **Magistrat** (bei Städten mit eigenem Statut) liegt ein farbig ausgefertigter Flächenwidmungsplan zur allgemeinen Einsicht auf.

Achtung ist geboten, wenn man im **Grundbuchsauszug** Einsicht nimmt. Es kann dort bei einem Grundstück „Baufläche“ angeführt sein. Dies hat in den meisten Fällen nichts mit den Angaben im Flächenwidmungsplan zu tun. Wenn man also sichergehen will, welche Widmung ein bestimmtes Grundstück hat: unbedingt bei der Gemeinde im Flächenwidmungsplan nachschauen.

WAS IST EIN GRUNDBUCH?

Das Grundbuch dient der **Erfassung** und **Evidenthaltung des gesamten Grundbesitzes** und der an ihm bestehenden dinglichen und obligatorischen Rechte.

Dingliche (absolute) Rechte sind jene Rechte, die den Berechtigten ausschließlich zustehen und die man gegen jedermann verteidigen und durchsetzen kann (z. B. Eigentumsrecht, Pfandrecht, Dienstbarkeit (Servitut), Baurecht.

Obligatorische (relative) Rechte sind persönliche Verbindlichkeiten (Verpflichtungen) zwischen den Vertragspartnern (z. B. Wiederkaufsrecht, Vorkaufsrecht).

Das Grundbuch wird von jenem **Bezirksgericht** geführt, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem **Hauptbuch** (Grundbuchseinlagen) und der **Urkundensammlung**. Im Hauptbuch sind unter anderen die Grundstücke (die im Grundkataster mit besonderen Nummern versehenen Teile der Erdoberfläche) eingetragen. Eine Grundbuchseinlage besteht aus drei Teilen: Gutbestandsblatt oder A-Blatt (Einlagezahl, Katastralgemeinde, Grundstücke mit Grundstücksnummer etc.), Eigentumsblatt oder B-Blatt und Lastenblatt oder C-Blatt.

Beim **Kauf einer Liegenschaft** sollte der erste Weg zum zuständigen Grundbuchsgericht führen. Man sollte sich darüber informieren, wer Eigentümer ist, welche Lasten und Dienstbarkeiten auf dem Grundstück ruhen. Interessant kann auch sein, die Höhe des Kaufpreises festzustellen, welchen der Eigentümer bezahlt hat. Auskunft darüber erhält man in der Urkundensammlung.

Die Abfrage des Grundbuches erfolgt über die **Grundstücksdatenbank**. Die Auszüge aus dieser sind kostenpflichtig, sofern sie nicht als „Einsicht“ gewertet werden. Die Auszüge sind in der Grundbuchabteilung des betreffenden Bezirksgerichtes erhältlich oder auch bei Banken, Notaren etc.

DER BEBAUUNGSPLAN

(NÖ BO 1996 §§ 68 bis 76)

Wie kommt es zu einem Bebauungsplan?

Für etwa 50 Prozent der als Bauland gewidmeten Grundstücke in Niederösterreich ist ein Bebauungsplan verordnet.

Rechtliche Belange zu den Bebauungsplänen sind in der NÖ Bauordnung geregelt.

Auf Basis des örtlichen Raumordnungsprogramms (siehe Flächenwidmungsplan) kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan verordnen. Dieser enthält die **Regeln** für die **Bebauung** und für die **Verkehrerschließung**. Ein Bebauungsplan darf für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche (Teilbebauungsplan) erlassen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vor dem Gemeinderatsbeschluss sechs Wochen lang im Gemeindeamt zur **allgemeinen Einsicht** aufzulegen. Diese Auflage ist öffentlich kundzumachen und die in den Gemeinden vorhandenen Haushalte sind über die Auflage durch eine ortsübliche Aussendung (zum Beispiel Aushang) zu informieren. Die direkt Betroffenen werden persönlich verständigt. Innerhalb der Frist ist jedermann berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Der Beschluss des Bebauungsplanes obliegt dem Gemeinderat, hierbei sind die Stellungnahmen durch den Gemeinderat in Erwägung zu ziehen. Die Landesregierung kann innerhalb von 12 Wochen Bedenken gegen den Bebauungsplan mitteilen.

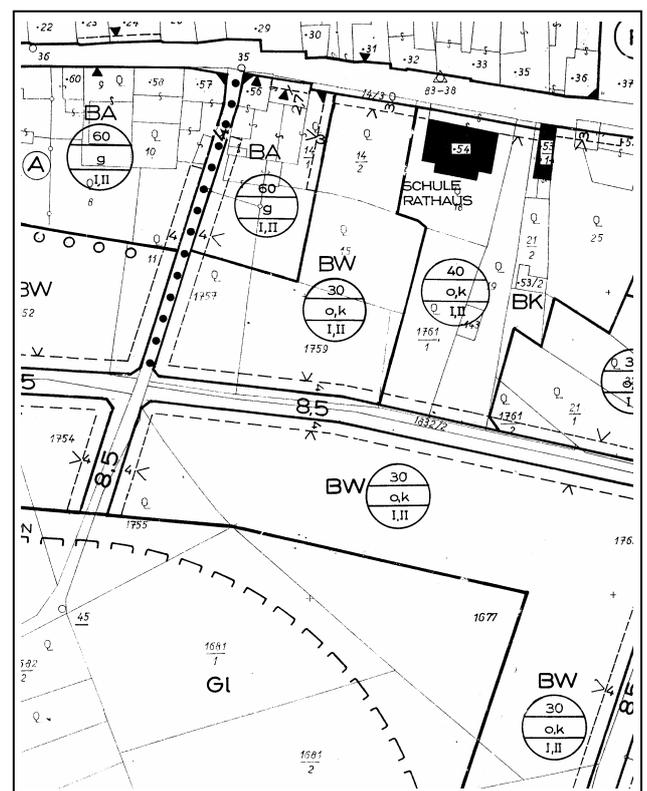
Bestehende Bebauungspläne dürfen nicht aufgehoben, sondern nur geändert oder ersetzt werden. Dies ist auch nur möglich, wenn dafür triftige Gründe vorliegen, wenn sich zum Beispiel eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt.

Was ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich?

Dem Bebauungsplan sind der Flächenwidmungsplan und die Katastralmappe zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan ist auf der Gemeinde, im Amt der NÖ Landesregierung, sowie am Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufgelegt. Der Plan beinhaltet eine Legende, wo alle Planzeichen und Signaturen erläutert werden. Außerdem sind der Maßstab, ein Diagramm der örtlichen Windhäufigkeit und eine Darstellung der Himmelsrichtung angebracht.

Im Bebauungsplan sind für das Bauland die **Straßenfluchtlinien**, die **Bebauungsweise** und die **Bebauungshöhe** oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt. Des Weiteren dürfen im Bebauungsplan Regelungen festgehalten werden, wie zum Beispiel für Schutzzonen, erhaltenswürdige Altortgebiete, Baufluchtlinien, Bebauungsdichte etc. (NÖ BO 1996 § 70)

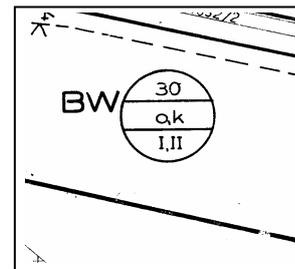
Außerhalb besonders erhaltenswürdiger Bereiche dürfen jedenfalls folgende Punkte nicht festgelegt werden: **Materialien** (z. B. Putzfassade, Dachdeckung), **Stilelemente** (z. B. Fensterfaschen, Satteldach) und **Details** (z. B. Dachvorsprung, Glasbausteine). Es gibt noch immer Bebauungspläne, in denen diese Punkte verordnet sind. Es handelt sich dabei um jene Bebauungspläne, die vor dem 1.1.1997 (Wirksamkeit der NÖ BO 1996) beschlossen und damit rechtskräftig wurden. Diese Bestimmungen müssen solange eingehalten werden, bis der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan zu ändern.



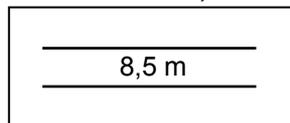
Auszug aus einem
Bebauungsplan

Aus dem Bebauungsplan sind verschiedene **Planzeichen** (Verordnung über die Ausführung von Bebauungsplänen), die in der Legende erläutert sind, herauszulesen:

- Bauungsweise, Bauungshöhe, höchstzulässige Gebäudehöhe, Bauungsdichte und Geschoßflächenzahl (in Kreisen, die durch zwei parallele Linien unterteilt sind; im mittleren Kreissegment die Bauungsweise; im oberen Kreissegment eine arabische Zahl für die Bauungsdichte bzw. für die Geschoßflächenzahl; im unteren Kreissegment eine bzw. zwei römische Zahlen für die Bauklasse bzw. eine arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe in Metern)

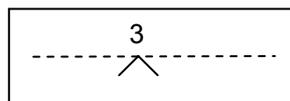


- Straßenfluchtlinien

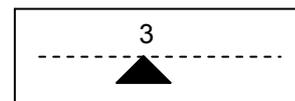


- Baufluchtlinien

ohne Anbauverpflichtung:



mit Anbauverpflichtung:



- Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie
- Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen, Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
- Sonstige Planzeichen:
 - Abgrenzung der Baulandfläche innerhalb derselben 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

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

g geschlossene Bauungsweise

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

k gekuppelte Bebauungsweise

Hierbei 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. Der Bauwerber darf das Wahlrecht nur unter Bedachtnahme auf bestehende und bewilligte Gebäude ausüben. Wenn der Nachbar beispielsweise schon an die Grundstücksgrenze zum betreffenden Grundstück angebaut hat, so muss der Bauwerber an dieses Gebäude koppeln. Haben sich beide Nachbarn für die offene Bebauungsweise entschieden, bleibt dem Bauwerber auch nur diese.

eo einseitig offene Bebauungsweise

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

o offene Bebauungsweise

Bei dieser Bebauungsweise ist an beiden Seiten ein Bauwisch einzuhalten.

f freie Anordnung der Gebäude

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

xxx Sonderbebauungsweise

Diese kann neu kreiert werden, muss sich jedoch den möglichen oberen Bebauungsweisen komplett unterscheiden. Die Signatur kann frei gewählt werden, z. B. „ndS“ = „nach der Sonne“.

Die **Bebauungsdichte** (Signaturen im oberen Kreissegment ersichtlich) ist das Verhältnis der mit Gebäuden überbaubaren Teilfläche (Grundrissfläche) zur Gesamtfläche des Grundstücks. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Grundrissfläche aller Hauptgeschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Bebauungshöhe (Signaturen im unteren Kreissegment ersichtlich)

Die Bebauungshöhe ist die in **Bauklassen** festgelegte Gebäudehöhe. Die Bauklassen werden in römischen Ziffern von I bis IX angegeben. So ist zum Beispiel in der Bauklasse II eine Gebäudehöhe von mehr als 5 m bis maximal 8 m erlaubt. Die Bauklasse ist nicht an die Anzahl der Geschoße gekoppelt, das heißt, dass zum Beispiel in der Bauklasse II auch 1 Geschoß untergebracht werden kann.

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)

Die Gebäudehöhe ist nach der mittleren Höhe der Gebäudefront zu berechnen. Das heißt, dass die Fläche **jeder Fassade** durch deren Länge dividiert wird. Daraus resultiert die mittlere Gebäudehöhe. Diese Zahl darf bei **keiner Front** die in der Bauklasse angegebenen Meter überschreiten, ausgenommen an Giebelfronten um 3 Meter.

Die Regelung der Verkehrserschließung erfolgt durch die Angabe von **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).

Wo kann man in den Bebauungsplan Einsicht nehmen?

So wie auch der Flächenwidmungsplan liegt der farbig ausgefertigte Bebauungsplan auf dem **Gemeindeamt** bzw. **Magistrat** (bei Städten mit eigenem Statut) zur allgemeinen Einsicht auf. Jeder Mensch hat das Recht, während der Amtsstunden in den Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Wenn man bei der Gemeinde bzw. beim Magistrat nach dem Bebauungsplan fragt, dann Achtung: er besteht immer aus der **Verordnung** (Bebauungsvorschriften in Textform) und den dazugehörigen **Plandarstellungen**.

Es gibt in einigen Gemeinden Bebauungsvorschriften, die nicht rechtsgültig sind, diese stellen daher eine Empfehlung dar.

WIE SIND JENE BAULAND-FLÄCHEN ZU BEHANDELN, FÜR DIE ES KEINEN BEBAUUNGSPLAN GIBT?

(NÖ BO 1996 §§ 54 und 56)

Für etwa 50 Prozent aller im Bauland liegenden Flächen in Niederösterreich sind **keine Bebauungspläne** verordnet, sie liegen also im ungeregelten Baulandbereich. Bei diesen Flächen treten § 54 „**Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich**“ und § 56 „**Ortsbildgestaltung**“ in Kraft, die Festlegungen über die Zulassung von Neu- oder Zubauten treffen. Wird im Bebauungsplan keine Angabe zur Ortsbildgestaltung getroffen, so gilt auch hier § 56 der NÖ BO 1996.

Die Baubehörde hat im Zuge des Bauverfahrens das Bauvorhaben nach diesen Paragrafen zu prüfen.

Im **§ 54** geht es um die **Anordnung** der Bauwerke auf dem Grundstück bzw. um die **Höhe** dieser. Zu prüfen ist, ob die Anordnung und die Höhe des Bauwerkes auffallend von jenen abweicht, welche von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit diesem sichtbar sein werden.

Außerdem darf der **Lichteinfall** unter 45° auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht verhindert werden.

Wenn es keinen Bebauungsplan gibt, gibt es auch Begriffe wie „seitlicher Bauwich“, „Gebäudehöhe“, „Bauklasse“, 3m Mindestbauwich etc. nicht.

Im **§ 56** Ortsbildgestaltung kommen Begriffe wie „Umgebung“, „Harmonie“, „Struktur“ „Gestaltungscharakteristik“ etc. zum Tragen. Im Prinzip haben sich **Bauwerke in die Umgebung harmonisch einzufügen**.

Wobei die Umgebung jener Bereich ist, der vom Standort des geplanten Bauwerks **optisch beeinflusst** werden könnte. Es handelt sich hier um eine andere Umgebung als im §54.

Bei der Beurteilung ist auszugehen von der „Gestaltungscharakteristik bzw. der Struktur des Baubestandes“, „der Charakteristik der Landschaft“ und von den „charakteristischen gestalterischen Merkmalen des geplanten Bauwerkes“. Kein Thema sind Materialien, Stilelemente und Details (ausgenommen in besonders schützenswerten Bereichen eines Gemeindegebietes).

Zur Beurteilung eines Bauvorhabens hat sich die Baubehörde in der Regel eines Sachverständigen zu bedienen.