

NÖ Raumordnungsgesetz 2014
(NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015)
In der **Fassung der 2. Novelle**, LGBl.
Nr.XX/2017
in Kraft seit 1.5.2017

erstellt von
Dr. Gerald Kienastberger
Amt der NÖ Landesregierung
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

**Änderungen durch Neufassung und
1. Novelle 2016**

§ 1 Definitionen

Z 10: Neudefinition der **Bruttogeschoßfläche:**

„Summe der Grundrissflächen der oberirdischen Geschoße eines Gebäudes oder Gebäudeteils, mit Ausnahme der für Garagen verwendeten Bereiche. Die Bruttogeschoßfläche ist von den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände zu berechnen“.

Nur mehr für Geb relevant!

Z 18: Definition **Verkaufsfläche**:

„die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind sowie die Bedienungs- und Kassenbereiche. Davon ausgenommen sind.....“

**Für Handelsbetriebe anstelle der
Bruttogeschossfläche!**

Planungsrichtlinien § 14 Abs.2

Geringfügige Baulanderweiterung durch **Einzel-WVA** **zulässig**, wenn Wasserqualität und Menge gesichert ist:

„6. Bei der Neuwidmung von Bauland sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausrüstung sicherzustellen.

Lediglich in folgendem Fall muss zumindest eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein: Kleinflächige Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist“

Wohnen im Betriebsgebiet §16/2

- **Bestehende** Wohnnutzungen dürfen – **unabhängig von ihrer Erforderlichkeit** – bis 20%, höchstens 60 m², erweitert werden.
- **Stichtag** für Baubestand: 1. Februar 2015
- **Kein neues** Wohnen mehr im **Betriebs- und Industriegebiet**
- Nur im **Sondergebiet** Wohnen noch möglich, wenn dies im Hinblick auf den Nutzungszusatz stattfinden **muss**.

BW - 2/3 WE § 16/5

- Jeweils **eine zusätzliche Wohnung** innerhalb der **bestehenden Gebäudehülle** (ausgenommen Gaupen) zulässig
- wenn **Baubewilligung vor** der Eintragung der **Beschränkung** der Wohnungen erteilt wurde
- **maximal insgesamt 4** Wohnungen

Handelsbetriebe § 18

- **750 m² Verkaufsfläche** statt 1000 m² Bruttogeschoßfläche; **gilt nur mehr für zentrumsrelevante Warengruppen!!!**
- **Beschränkungsmöglichkeit der Verkaufsfläche in BK-H** (Thema Verkehrsverträglichkeit)

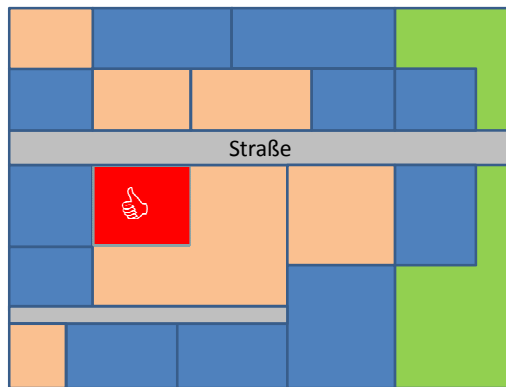
Handelsbetriebe § 18/2

- **Streichung** des Begriffes des „geschlossenen, bebauten Ortsgebietes“
- **Verkaufsfläche von max. 750 m², wenn:**
 - ✓ **allseits** auf eine max. Entfernung von 500m von bebauten Baulandgrundstücken **umschlossen** oder
 - ✓ an **drei Seiten** mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke oder innerörtliches Grünland (z.B. Park) oder
 - ✓ **Bebauung** der umgebenden Baulandgrundstücke **gesichert** ist

§ 18 - Handelseinrichtungen

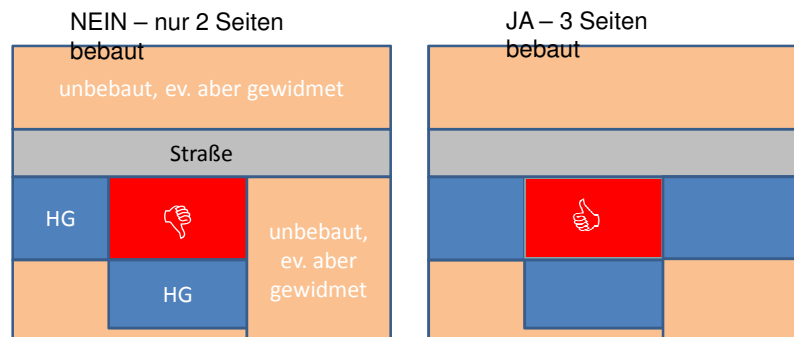
Voraussetzungen Abs.2:

wenn das Baugrundstück bis zu 500 m Entfernung von bebauten Baulandgrundstücken (inkl. Straßen + Ggü) umschlossen ist



§ 18 - Handelseinrichtungen

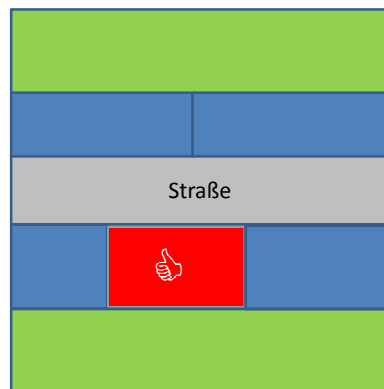
Voraussetzungen Abs.2: 3 Seiten mit Hauptgebäude (HG) bebaut



§ 18 - Handelseinrichtungen

Voraussetzungen Abs.2:

bei einzeiliger Bebauung wie in Straßendörfern kann das dritte bebaute Grundstück gegenüberliegend sein



§ 18 - Handelseinrichtungen

Voraussetzungen Abs.2:

3 Seiten bebaut oder an innerörtliche Grünlandwidmungen angrenzend

JA – 2 Seiten bebaut + Park, Friedhof etc.



Handelsbetriebe § 18/2

Zentrumsrelevante Warengruppen **nicht mehr im Bauland-Betriebsgebiet** zulässig!

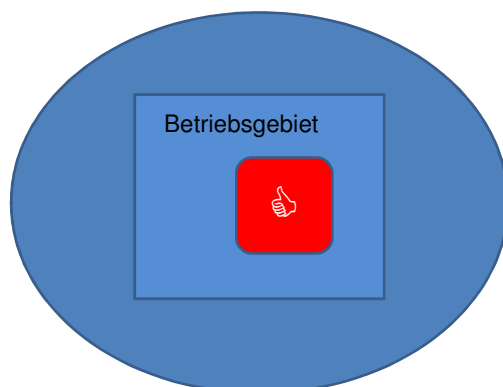
Ausnahme:

BB ist **von Wohnbauland umschlossen oder** Grundstück grenzt an **bebautes Grundstück im Wohnbauland** an und an 2 weiteren Seiten an sonstige bebaute Grundstücke – Regelung gilt nicht für Bauverfahren, die am 7. 7. 2016 bereits anhängig waren ! Siehe auch Übergangsbestimmung in § 53 Abs. 8 Z 3

§ 18 -Handelseinrichtungen

Voraussetzungen Abs.2:

Standorte im Betriebsgebiet müssen **zusätzlich** von Wohnbauland umschlossen sein.



Handelsbetriebe § 18/4

Neudefinition bzw. Klarstellung der
„**funktionellen Einheit**“

Angrenzende oder jenseits der Straße liegende
**Grundstücke ausschließlich oder dominierend
für Handelseinrichtungen genutzt;**

ein einziges Nachbargrundstück genügt, wenn
die Summe der Verkaufsfläche für
zentrumsrelevante Waren 750 m² übersteigt!

Geb „alt“ § 20/5 Z 2

Ausbau auf **max. 400 m² BGF** möglich, **wenn:**
familieneigener Wohnbedarf des Eigentümers
keine Einschränkung durch die Gemeinde
(anlässlich der Widmung - § 20 Abs. 2 Z 4)
erfolgt ist.

Einschränkung auch für gesamtes
Gemeindegebiet oder abgrenzbare Teilbereiche,
aus den im Gesetz angeführten Gründen

Widmungsausnahmen für Grünlandbauten § 20/6

- Infrastrukturbauten nur für öffentliche bzw. kommunale Zwecke
- nicht mehr für Aussichtswarten
- Kapellen und andere Sakralbauten bis max. 3 x 3 x 6 m

Ausgenommen Baubestand vor 7.7.2016

Standortabgabe § 20/9

- **Wiedererrichtung** eines Geb-Standort, **Erweiterung** eines Geb (alt) über 170 m² BGF, Änderung eines **Betriebsgebäudes auf Wohnnutzung**
- **50% der Aufschließungsabgabe** mit BL fix 30 und BKK fix 1,25
- Bei **Zubauten unter der Höchstgrenze** Reduktion auf die **tatsächlich erweiterte BGF**
- Bei aufeinanderfolgenden Erweiterungen Obergrenze insgesamt Höhe der vollen Standortabgabe
- Anrechnung von **Interessentenbeiträgen** für den Straßenbau

Bebauungsplan §§ 29 - 36

Seit 1.2.2015 im ROG geregelt

freie Anordnung und Sonder-Bebauungsweise entfallen

Statt dessen **offene Bauungsweise bzw. § 54 NÖ - § 53 Abs. 12**

Geschlossene Bauungsweise
überwiegend durch Hauptgebäude

Bebauungsplan - § 30 Abs. 2

Zusätzlich festlegbar:

- abweichende Anzahl von **Stellplätzen** für PKW und Fahrräder
- Anzahl und Breite **der Ein- und Ausfahrten** im Wohnbaugebiet
- **Mindestgeschoßhöhe** für Erdgeschoß, Verbot eines unterirdischen Geschoßes

Baulandumlegung §§ 37 - 47

Zweck: Neugestaltung und Erschließung von gewidmeten, jedoch unbebauten Baulandflächen

Einleitung auf Anregung der **Gemeinde, wenn:**

- Darlegung der **Erforderlichkeit**
- **Zustimmung** der Eigentümer von **mind. 75%** der Flächen
- **Abgrenzung des Umlegungsgebietes** (Plan) inkl. Grundstücksdaten

Grundsätze der Neuverteilung § 42

- möglicher Flächenausgleich abzüglich Verkehrsflächen etc.
- Wechsel am Gebäudeeigentum nur mit Zustimmung des Eigentümers
- wenn nicht möglich, Geldabfindung
- keine unbebaubaren Grundstücke
- Geldabfindungen sind durch „bevorzugte“ Eigentümer aufzubringen

Inhalte 2. Novelle – Beschluss 16. 3. 2017

- Im Bauland – Industriegebiet (**§ 16 Abs. 3a neu**) dürfen im Ausmaß von weniger als zwei Drittel der Fläche auch Betriebe, die im Betriebsgebiet möglich wären, errichtet werden. Gilt nicht für Handelsbetriebe nach § 18!
- **§ 53 Abs. 7** - Übergangsbestimmung betreffend bereits gewidmetes **Industriegebiet**:
Einschränkung gemischte Nutzung auf weniger als zwei Drittel **gilt nicht**.

- § 16 Abs. 5 : Auch im Bauland – Kerngebiet
Einschränkung der Wohneinheiten pro Grundstück möglich (6, 12 oder 20 WE)
- § 30 Abs. 2 Z 21 neu: Im Bebauungsplan können Maßnahmen, die die Sicherung einer **Altlast oder Verdachtsfläche** sicherstellen, festgelegt werden. Die Erlassung eines solchen Bebauungsplans kann als Freigabebedingung festgelegt werden und zur Nachnutzung solcher Flächen beitragen.