

# § 11 NÖ BO 2014 Bauplatz

NÖ BO 2014 - NÖ Bauordnung 2014

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 22.03.2025

(1) Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1. hiezu erklärt wurde oder
2. durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder
4. seit dem 1. Jänner 1989 ununterbrochen als Bauland gewidmet und am 1. Jänner 1989 mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 18 Abs. 1a Z 1, § 17 Z 8 und § 23 Abs. 3 vorletzter Satz, bebaut war, oder
5. durch eine nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013, durchgeführte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß, oder
6. durch eine nach dem V. Abschnitt des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, durchgeführte Baulandumlegung ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist.

Mit dem Wegfall der Baulandwidmung erlischt die Bauplatzeigenschaft im Sinn der Z 2 bis 6.

(2) Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz zu erklären, wenn es

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder
- b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder
- c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder
- d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,

2. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,
3. nicht in einer Aufschließungszone (§ 16 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) liegt, und wenn
4. die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre §§ 26 oder 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) nicht widerspricht.

Verliert ein zum Bauplatz erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) bebaut ist, durch Umwidmung nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, die Baulandwidmung, erlischt die Bauplatzerklärung.

(3) Das Fahr- und Leitungsrecht nach Abs. 2 Z 1 lit. c muss mindestens die Ausübung folgender Rechte gewährleisten:

- Benützung des Grundstücks in einer Breite von mindestens 3,5 m und
- die Verlegung, Instandhaltung und Wartung aller für eine beabsichtigte Verwendung des Bauplatzes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Hausleitung nach § 17 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 und § 8 Abs. 4 des NÖ Wasserleitungsanschlußgesetzes 1978, LGBl. 6951).

Die Ausübung dieser Rechte darf durch die Errichtung von Bauwerken nicht eingeschränkt werden.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist in einem von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfassten Plan darzustellen und ist dieser dem Antrag auf Bauplatzerklärung anzuschließen. Die grundbücherliche Eintragung des Fahr- und Leitungsrechtes ist bei Einbringung eines Antrages nach Abs. 2 sowie nach § 14 nachzuweisen. Wird jedoch der Antrag auf Bauplatzerklärung aufgrund einer Bewilligung einer Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) gestellt, dann ist die Eintragung gleichzeitig mit jener der Änderung durchzuführen.

(4) Wenn ein Grundstück nur zum Teil als Bauland gewidmet ist, darf nur der als Bauland gewidmete Teil – unter Angabe des Flächenausmaßes – zum Bauplatz erklärt werden. Die Ein- und Ausfahrt darf auch durch andere Widmungen erfolgen, wenn dies mit dem jeweiligen Widmungszweck vereinbar ist.

(5) Für Grundstücksteile, die durch Änderung des Flächenwidmungsplans in Bauland umgewidmet werden oder für die eine Aufschließungszone freigegeben wird, gilt Abs. 2 bis 4 sinngemäß.

In Kraft seit 13.07.2017 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)