jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

§ 18 NÖ ROG 2014

NÖ ROG 2014 - NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

(1) In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig.

(2) Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² – ausgenommen in den Widmungen Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen – ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von maximal 500 m von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist.

Liegt dies nicht vor, muss

- das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung überwiegend angrenzen, wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. An einer Seite kann dabei das mit einem Hauptgebäude bebaute Nachbargrundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung durch eine überwiegend angrenzende innerörtliche Grünlandwidmung (z. B. Parks) ersetzt werden

oder

- das Baugrundstück mit einer Seite an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und mit allen weiteren Seiten an solche Grundstücke im Wohnbauland überwiegend angrenzen, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen), wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben.

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet von bis zu 750 m² ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet oder das Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer

Betracht bleiben. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war.(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m² nicht übersteigen.

(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m² und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstelleinrichtungen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

(5) Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Abs. 3 bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warengruppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(6) Unabhängig von den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 ist der Direktverkauf von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren zulässig. Weiters ist der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu bewerten sind, zulässig. Dies allerdings nur soweit, als der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt.

(7) Bei der Errichtung von Handelsbetrieben dürfen bis 750 m2 Verkaufsfläche je ein Stellplatz pro angefangene 20 m2 Verkaufsfläche, maximal jedoch 30 Stellplätze und für die über 750 m2 hinausgehende Verkaufsfläche je ein Stellplatz pro angefangene 30 m2 Verkaufsfläche auf ebenerdigen Flächen auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück selbst sowie auf diesem organisatorisch zugeordneten Grundstücken oder Grundstücksteilen hergestellt werden.

Alle weiteren Stellplätze sind entweder im Betriebsbauwerk (z. B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen der Betriebsbauwerke mit anderen Nutzungen (z. B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz (z. B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist.

Stellplätze, die gemäß § 11 Abs. 2 NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung als barrierefreie Stellplätze auszuführen sind, sind für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze auf ebenerdigen Flächen nicht zu berücksichtigen.

In Kraft seit 01.03.2021 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at