jusline®
»» Recht. Schnell

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

§ 31 NÖ ROG 2014

NÖ ROG 2014 - NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 07.10.2024

(1) Die Bebauungsweise regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sind auf dem Grundstück mehrere Baulandflächen abgegrenzt, dürfen dafür unterschiedliche Bebauungsweisen festgelegt werden. Die Bebauungsweise kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:

1. geschlossene Bebauungsweise

   Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßenseitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen. Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z. B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung im Sinn des § 4 Z 3 der Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1-3, erfolgen.

   Grundstücke, die vor Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 1996 mit einer Reiche (max. 1,20 m Gebäudeabstand) errichtet wurden, gelten als geschlossen bebaut.

2. gekuppelte Bebauungsweise

   Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwich einzuhalten.

3. einseitig offene Bebauungsweise

   Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze überwiegend anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwich einzuhalten.

4. offene Bebauungsweise

   An beiden Seiten ist ein Bauwich einzuhalten.

Die Bebauungsweise darf wahlweise als offene oder gekuppelte festgelegt werden. Der Bauwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

(2) Die Bebauungshöhe ist die im Geltungsbereich der Bebauungsweisen nach Abs. 1 Z 1 - 4 in Bauklassen festgelegte Höhe der Hauptgebäude.

Die Bauklassen werden unterteilt in

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 (Hochhaus)	über	25 m

Die Bebauungshöhe darf mit zwei aufeinanderfolgenden Bauklassen festgelegt werden. Bei der Festlegung der Bebauungshöhe ist auf die Möglichkeit der Rettung von Personen und der Brandbekämpfung Bedacht zu nehmen.

(3) Für Hauptgebäude, die nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien errichtet werden, darf im Bebauungsplan eine andere Bebauungshöhe und Bebauungsweise als an der Straßenfront festgelegt werden. Anstelle der Bauklasse darf für jede Schauseite des Gebäudes eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt werden.

(4) Im Bauland-Industriegebiet darf nur dann eine Bebauungshöhe und eine Bebauungsweise festgelegt werden, wenn es die Ortsbildgestaltung oder der Brandschutz erfordert.

(5) Im Bebauungsplan darf festgelegt werden, dass bestimmte Baufluchtlinien auch als Abgrenzungen innerhalb eines Planungsbereiches gelten, über die ausnahmslos nicht hinausgebaut werden darf (absolute Baufluchtlinie).

(6) Die vorderen Baufluchtlinien sind an Straßenseiten, an denen bereits die Mehrzahl der Bauplätze bebaut ist, entsprechend dem Abstand dieser Bebauung von der Straßenfluchtlinie festzulegen. Ist die Mehrzahl der Bauplätze noch nicht bebaut, muss die Entfernung der vorderen Baufluchtlinien voneinander soviel betragen, dass die ausreichende Belichtung (§ 4 Z 3 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) der Hauptfenster gegenüberliegender zulässiger Gebäude und der Brandschutz gewährleistet ist. Erfordert die Verkehrssicherheit besondere Sichtverhältnisse, ist dies bei der Festlegung der vorderen Baufluchtlinie zu beachten.

(7) Ist es zur Ortsbildgestaltung erforderlich, darf für Schutzzonen und erhaltungswürdige Altortgebiete sowie für Ortsbereiche, in welchen der Baubestand zu mehr als 70 % aus der Zeit vor 1945 stammt, im Bebauungsplan eine vom Abs. 2 abweichende Festlegung getroffen werden.

(8) In Schutzzonen darf

- der Abbruch von Gebäuden, ausgenommen nach § 35 Abs. 2 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, verboten und
- für Bauvorhaben nach § 14 Z 1 bis 3 und § 15 Abs. 1 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015, die anzuwendende Bauform und Technologie vorgeschrieben werden.

(9) Zur Ortsbildgestaltung oder um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, dürfen bestimmte Teile oder ein bestimmtes Ausmaß von Grundflächen zu Freiflächen erklärt werden. Auf diesen Freiflächen dürfen keine Vorhaben nach § 14 und § 15 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, errichtet werden. Ausgenommen sind Vorhaben, die zur Gänze mindestens 50 cm unter dem Gelände nach Fertigstellung und mindestens 50 cm unter dem Bezugsniveau liegen und die für eine intensive Begrünung mit einem Bodenaufbau von mindestens 30 cm geeignet sind.

In Kraft seit 10.12.2020 bis 31.12.9999

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