

# LANDESGESETZBLATT

## FÜR OBERÖSTERREICH

---

Jahrgang 2013

Ausgegeben und versendet am 30. April 2013

34. Stück

---

Nr. 34 Oö. Bauordnungs-Novelle 2013 (XXVII. Gesetzgebungsperiode: Regierungsvorlage Beilage Nr. 589/2012, Ausschussbericht Beilage Nr. 845/2013, 33. Landtagssitzung, RL 2010/31/EU vom 19. Mai 2010, ABl. Nr. L 153 vom 18.6.2010, S 13)

---

### Nr. 34

#### Landesgesetz,

#### mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird (Oö. Bauordnungs-Novelle 2013)

Der Oö. Landtag hat beschlossen:

#### Artikel I

Die Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 36/2008, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis werden folgende Änderungen vorgenommen:

- a. Die Eintragung zu § 10 lautet: "Enteignung für öffentlichen Zwecken dienende Bauwerke und Anlagen";
- b. Die Eintragung zum III. Hauptstück vor § 23 lautet: "III. HAUPTSTÜCK (entfallen)";
- c. Die Eintragung zu § 23 lautet: "§ 23 (entfallen)";
- d. Die Eintragung zu § 27a lautet: "Widmungsneutrale Bauwerke";
- e. Die Eintragung zu § 42 lautet: "Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden";
- f. Die Eintragung zu § 51 lautet: "Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer".

2. Im § 1 Abs. 1, § 1 Abs. 3 Z 9, 10 und 14, § 10 Abs. 1, 2 und 3, § 24 Abs. 1 Z 2, § 29 Abs. 1 Z 2, § 31 Abs. 4, § 46 Abs. 2 und § 50 Abs. 1 wird jeweils das Wort "Bauten" durch das Wort "Bauwerke" ersetzt.

3. § 1 Abs. 3 Z 3 lautet:

"3. bauliche Anlagen, die eisenbahn-, seilbahn- oder luftfahrtrechtlichen Vorschriften unterliegen;"

4. § 1 Abs. 3 Z 5a lautet:

"5a. Stromerzeugungsanlagen, soweit sie dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 unterliegen, ausgenommen Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 sowie Photovoltaikanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7a;"

5. § 1 Abs. 3 Z 15 lautet:

"15. Anlagen, soweit sie dem Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 unterliegen, ausgenommen thermische Solaranlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7a."

6. Im § 2 Abs. 2 wird das Zitat "O.ö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "Oö. Bautechnikgesetzes 2013" ersetzt.

7. Im § 3 Abs. 2 Z 5 wird der Klammerausdruck "(wie mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dergleichen)" durch den Klammerausdruck "(wie mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Umspann-, Umform- und Schaltanlagen und dergleichen, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 70 m<sup>2</sup>)" ersetzt.

8. § 4 Abs. 3 Z 4 erster Halbsatz lautet:

"ein Plan in fünffacher Ausfertigung oder im Fall einer elektronischen Einreichung ein digitaler Plan in einfacher Ausfertigung im maximalen Planformat DIN A3, der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für eine grundbücherliche Teilung entsprechen muss;"

9. § 5 Abs. 2 bis 6 lauten:

"(2) Grundflächen, die sich wegen der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen oder deren Aufschließung unvermeidbare öffentliche Aufwendungen (für Straßenbau, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und dergleichen) erforderlich machen würde, dürfen nicht als Bauplätze bewilligt werden.

(3) Die Bauplatzbewilligung kann auch unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs. 1 und 2 angeführten Interessen dienen.

(4) Soweit nicht auf Grund der natürlichen Gegebenheiten gemäß Abs. 2 die Bauplatzbewilligung zu versagen ist, dürfen Bauplatzbewilligungen für Grundflächen im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich sowie in der roten oder gelben Gefahrenzone im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes nur unter der Bedingung erteilt werden, dass Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden hochwassergeschützt nach Maßgabe des § 47 Oö. Bautechnikgesetz 2013 ausgeführt werden können.

(5) Die Grenzen eines Bauplatzes müssen sich zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken. Ein Bauplatz kann dabei auch eine geringfügige Fläche, die als Grünland gewidmet ist, umfassen.

(6) Mehrere Bauplätze auf einem Grundstück sind nicht zulässig. Soll ein Bauplatz aus mehreren Grundstücken bestehen, müssen diese in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen werden; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen gemäß Abs. 3 sicherzustellen."

10. Im § 6 Abs. 3 wird das Zitat "§ 5 Abs. 2" durch das Zitat "§ 5 Abs. 3" ersetzt.

11. § 8 Abs. 3 erster Satz lautet:

"Die Ersichtlichmachung hat im Fall des § 4 Abs. 3 im Zuge der grundbücherlichen Durchführung der Teilung zu erfolgen, wobei die Baubehörde für die grundbücherliche Durchführung der Teilung im Bescheid eine angemessene Frist festzusetzen hat."

12. Im § 9 Abs. 4 Z 4 lit. b und § 10 Abs. 4 wird jeweils das Wort "Baues" durch das Wort "Bauwerks" ersetzt.

13. In den Überschriften zu den §§ 10 und 27a wird jeweils das Wort "Bauten" durch das Wort "Bauwerke" ersetzt.

14. Im § 10 Abs. 1 wird die Wortfolge "den dem Bebauungsplan entsprechenden Bau" durch die Wortfolge "das dem Bebauungsplan entsprechende Bauwerk" ersetzt.

15. Im § 12 Abs. 1 und § 24 Abs. 1 Z 4 wird jeweils das Wort "Bauten" durch das Wort "Bauwerken" ersetzt.

16. Im § 20 Abs. 4 Z 1 wird die Wortfolge "entsprechend einer Grünland-Sonderausweisung im Sinn des § 30 Abs. 3 oder 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994" durch die Wortfolge "gemäß § 30 Abs. 3, 4, 6, 8 und 8a Oö. Raumordnungsgesetz 1994" ersetzt.

17. § 21 Abs. 2 Z 2 lautet:

"2. ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen;"

18. Nach § 22 entfallen die Überschrift "III. HAUPTSTÜCK" und § 23.

19. § 24 Abs. 1 Z 3 lautet:

"3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;"

20. § 25 Abs. 1 Z 1 lautet:

"1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m oder einer allseitigen Traufenhöhe von mehr als 25 m über dem angrenzenden künftigen Gelände, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn

a) ein Bebauungsplan rechtswirksam ist,

b) die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben und

c) die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde;"

21. *Der Einleitungssatz zu § 25 Abs. 1 Z 2 lautet:*

"unter der Voraussetzung nach Z 1 lit. b und wenn die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:"

22. *§ 25 Abs. 1 Z 2 lit. a letzter Halbsatz lautet:*

"wenn diese nicht zur Tierhaltung bestimmt sind;"

23. *Im § 25 Abs. 1 wird nach Z 2a folgende Z 2b eingefügt:*

"2b. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;"

24. *Im § 25 Abs. 1 Z 3 lit. a wird die Wortfolge "umfassende Sanierung" durch die Wortfolge "größere Renovierung" ersetzt.*

25. *§ 25 Abs. 1 Z 7 und 7a lauten:*

"7. die Errichtung von gemäß dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Windkraftanlagen;

7a. die Anbringung oder Errichtung von nach dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Photovoltaikanlagen sowie von thermischen Solaranlagen,

a) soweit sie frei stehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem künftigen Gelände beträgt oder

b) soweit sie an baulichen Anlagen angebracht werden und die Oberfläche der baulichen Anlage um mehr als 1,5 m überragen;"

26. *Im § 25 Abs. 1 Z 9 wird die Flächenangabe "12 m<sup>2</sup>" durch die Flächenangabe "15 m<sup>2</sup>" ersetzt.*

27. *Im § 25 Abs. 1 Z 9b entfällt die Wortfolge ", nicht allseits umschlossenen".*

28. *§ 25 Abs. 1 Z 10 lautet:*

"10. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Fahrsilos mit einer nutzbaren Bodenplatte von mehr als 50 m<sup>2</sup>;"

29. *Im § 25 Abs. 1 Z 12 wird nach dem Wort "Gebäuden" der Klammerausdruck "(Gebäudeteilen)" eingefügt.*

29a. *Im § 25 Abs. 4 Z 1 wird die Wortfolge "des Planverfassers und der Personen, die die Überwachung der Bauausführung übernommen haben" durch die Wortfolge "der Planverfasserin oder des Planverfassers" ersetzt.*

30. *Im § 25 Abs. 4 Z 2 erster Halbsatz wird das Zitat "Abs. 1 Z 3 und 11" durch das Zitat "Abs. 1 Z 2b, Z 3 lit. b und Z 11" und im Klammerausdruck das Zitat "§ 39d Oö. Bautechnikgesetz" durch das Zitat "§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.*

31. *Im § 25a Abs. 1 wird der Punkt am Ende der Z 3 durch das Wort "oder" ersetzt und folgende Z 4 angefügt:*

"4. bei Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 die im § 12 Abs. 2 Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 festgelegten Abstandsbestimmungen nicht eingehalten werden."

32. *Im § 25a Abs. 5 Z 2 wird das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 3" durch das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. b" ersetzt.*

33. *Im § 26 Z 8 wird das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 7" durch das Zitat "§ 25 Abs. 1 Z 7a, 10 und 15" ersetzt.*

34. *§ 26 Z 9 und 10 lauten:*

"9. Gebäude im Zusammenhang mit baulichen Anlagen der im § 1 Abs. 3 Z 5 und 6 genannten Art mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup> und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;

10. Folientunnels ohne Feuerungsanlagen, soweit sie zum Anbau von Pflanzen verwendet werden."

34a. *Im § 28 Abs. 2 Z 4 wird das Wort "dreifacher" durch das Wort "zweifacher" ersetzt.*

35. *Im § 28 Abs. 2 Z 5 wird das Zitat "§ 23 Abs. 1" durch das Zitat "§ 18 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.*

36. *Im § 28 Abs. 2 Z 6 wird der Klammerausdruck "(§ 39d Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.*

37. *§ 28 Abs. 2 Z 7 lautet:*

"7. soweit erforderlich ein Nachweis über die Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen."

38. Im § 29 Abs. 1 Z 4 wird das Zitat "§ 27 des Oö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

39. Im § 31 Abs. 5 erster Satz wird nach dem Wort "Betriebsanlage" die Wortfolge "oder von einem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb" eingefügt.

40. Dem § 32 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Die Kundmachung im Internet unter der Adresse der Baubehörde gilt als geeignete Kundmachungsform im Sinn des § 42 Abs. 1 AVG."

41. Dem § 32 Abs. 7 wird folgender Satz angefügt:

"Entfällt die Bauverhandlung, verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Baubewilligungsbescheids ihre Stellung als Partei."

42. Im § 33 wird nach Abs. 5 folgender Abs. 6 angefügt:

"(6) Wenn der Baubewilligungsbescheid entgegen § 32 Abs. 7 unter Entfall der Bauverhandlung erlassen wurde, obwohl ein Nachbar nicht mittels Unterschrift auf dem Bauplan erklärt hat, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, gelten für solche Personen Abs. 2 Z 2 sowie Abs. 3 und 4 sinngemäß."

43. § 35 Abs. 3 letzter Satz lautet:

"Die Baubehörde hat, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist, jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen."

44. Im § 36 Abs. 1 wird der Klammerausdruck "(§ 5 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 40 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

45. Im § 36 Abs. 2 wird der Klammerausdruck "(§ 27 Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

46. Dem § 40 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Die Bauführerin oder der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein."

47. Die Überschrift zu § 42 lautet:

**"Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden"**

48. Im § 42 erster Satz wird das Wort "Kleinhausbauten" durch die Wortfolge "Wohngebäuden - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen" ersetzt.

48a. § 43 Abs. 1 lautet:

"(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Wohngebäude - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß."

49. Im § 43 Abs. 2 Z 1 wird der Klammerausdruck "(§ 39d Oö. Bautechnikgesetz)" durch den Klammerausdruck "(§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

50. Im § 43 Abs. 2 Z 2 wird die Wortfolge ", Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen" durch die Wortfolge "und Blitzschutzanlagen, von elektrischen Anlagen" ersetzt.

51. Im § 48 Abs. 6 entfällt die Wortfolge "durch Mandatsbescheid (§ 57 AVG)".

52. § 51 lautet:

**"§ 51**

**Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümerin oder Eigentümer einer baulichen Anlage auf ihrem oder seinem Grundstück ist. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, sind ihr oder ihm gegenüber die nach dem V. Hauptstück an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu erlassenden Aufträge unbeschadet privatrechtlicher Ersatzansprüche gegen Dritte zu erteilen."

53. § 54 Abs. 2 Z 1 lautet:

"1. die der Baubehörde übertragenen Aufgaben bei Akten der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken;"

53a. Im § 55 Abs. 2 entfällt der Passus "lit. b".

54. § 55 Abs. 4 Z 2 lautet:

"2. des § 54 Abs. 1 Z 1 lit. a und des § 54 Abs. 2 die Landesregierung;"

55. Im § 55 Abs. 4 entfällt die Z 3; die bisherige Z 4 erhält die Bezeichnung "3".

56. Im § 55 entfällt der Abs. 6; der bisherige Abs. 7 erhält die Bezeichnung "(6)".

57. Im § 57 Abs. 1 Z 3 wird vor dem Wort "entgegen" die Wortfolge "ohne Bauanzeige oder" eingefügt.

58. Im § 57 Abs. 1 Z 5a wird das Zitat "§ 27 des Oö. Bautechnikgesetzes" durch das Zitat "§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

59. Im § 57 Abs. 1 Z 13 wird das Zitat "§ 23 Abs. 2" durch das Zitat "§ 18 Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013" ersetzt.

60. Im § 57 Abs. 1 Z 14 wird der Klammersausdruck "(§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. c und Z 2, § 29 Abs. 1 Z 4 sowie § 43 Abs. 2 Z 1 und 2)" durch den Klammersausdruck "(§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. c und Z 2, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 und § 36 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013)" ersetzt.

61. § 57 Abs. 1 Z 15 lautet:

"15. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes der Verpflichtung zum Aushang eines Energieausweises nicht ordnungsgemäß nachkommt;"

62. Im § 57 Abs. 1 wird nach Z 15 folgende Z 16 angefügt:

"16. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks der Verpflichtung gemäß § 51 nicht nachkommt."

63. § 60 Abs. 3a lautet:

"(3a) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in folgender Fassung anzuwenden:

1. Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 30/2012;
2. Vermessungsgesetz, BGBl. Nr. 306/1968, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 31/2012;
3. Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. Nr. 28/1951;
4. Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 70/2002, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 30/2012."

## Artikel II

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Juli 2013 in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(3) Dieses Landesgesetz wurde einem Informationsverfahren im Sinn der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 204 vom 21.7.1998, S 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, ABl. Nr. L 217 vom 5.8.1998, S 18, unterzogen.

Der Erste Präsident  
des Oö. Landtags:

**Viktor Sigl**

Der Landeshauptmann:

**Dr. Pühringer**