



Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsarten VI Grünland-erhaltenswerte Gebäude

Das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 regelt in ausführlichen Bestimmungen, welche baulichen Maßnahmen bei „Grünland-erhaltenswerte Gebäude“ (Geb) zulässig sind:

Eine **Erweiterung (Zubau)** ist grundsätzlich nur zulässig, wenn

- für die Nutzung des Gebäudes erforderlich
- ein Unterbringen der zusätzlichen Räume innerhalb des Baubestands (z.B. Dachgeschoßausbau) nicht möglich

Zulässiges Ausmaß der Erweiterung:

- muss sich in Summe dem ursprünglichen Baubestand¹ unterordnen
- darf nicht dazu führen, dass bei ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden die Bruttogeschoßfläche den Wert von 400 m² übersteigt
- kann durch Zusätze im Flächenwidmungsplan weiter eingeschränkt sein (maximale Kubatur und/oder maximale bebaute Fläche)
- ist für Grünland-erhaltenswerte Gebäude-**Standort**² (siehe unten) per Gesetz beschränkt

Zulässige Wiedererrichtung:

- nur nach Zerstörung durch Elementarereignisse (Blitzschlag, Brand)
- im ursprünglichen Ausmaß
- Erweiterungen wie oben beschrieben

Instandsetzung:

- Die Erhaltung der Bausubstanz ist Pflicht.
- Bauteile, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist, dürfen ausgetauscht werden.

Sonderrechte – Geb-Standort

Eine Wiedererrichtung nach Abbruch ist zulässig, wenn **alle** folgenden **Voraussetzungen erfüllt** sind:

- das Gebäude ist als Geb-Standort gewidmet
- im Flächenwidmungsplan ist eine Beschränkung auf Wohnnutzung festgelegt
- der Neubau ist als Wohnhaus geplant
- der ursprüngliche Grundriss wird mindestens zu 50% überlappt
- die Bruttogeschoßfläche übersteigt nicht 170 m² (auch bei späteren Zubauten)
- eine allfällige, zusätzliche Beschränkung im Flächenwidmungsplan wird nicht überschritten
- der Neubau beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich

1) Ursprünglicher Baubestand: Wie er bei der erstmaligen Ausweisung als Grünland-erhaltenswertes Gebäude gegeben war. Es ist nicht möglich, ein Grünland-erhaltenswertes Gebäude in mehreren Schritten dergestalt zu vergrößern, dass die Zubauten in Summe nicht mehr untergeordnet sind.

2) „Geb-Standort“ gilt als Sonderzusatz zur Widmung „Geb“.



Eine **Änderung des Verwendungszwecks** ist zulässig, wenn

- Bausubstanz und äußeres Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten bleiben
- und
- keine unzumutbaren Störungen entstehen
- und
- die vorhandene Infrastruktur für die neue Nutzung ausreicht
- und
- die Nutzung des Gebäudes nicht durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan eingeschränkt ist

Spezialregelungen für Wohnen:

- Eine Unterteilung in mehrere Wohneinheiten ist möglich (sofern kein Geb-Standort!).
- Mehr als 400 m² Bruttogeschoßfläche für Wohnen in einem Gebäude ist dann zulässig, wenn schon die ursprüngliche Bausubstanz des Gebäudes mehr als 400 m² Bruttogeschoßfläche hatte.

Nebengebäude

- sind in der Anzahl möglichst gering zu halten
- und
- müssen im Nahbereich des Hauptgebäudes situiert werden
- und
- müssen jeweils in einem untergeordneten Verhältnis zum Hauptgebäude stehen
- und
- dürfen in Summe die Grundrissfläche von 50 m² nicht überschreiten

Ein Carport darf jedenfalls errichtet werden.

