



## 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

Ein Zubau ist eine statisch und konstruktiv verbundene Erweiterung des Gebäudes. Eine bauliche Verbindung zweier Gebäude erfüllt diese Kriterien nicht.

### Zulässiges Ausmaß der Erweiterung:

- muss sich in Summe dem ursprünglichen Baubestand<sup>1</sup> unterordnen
- darf nicht dazu führen, dass bei ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden die Bruttogeschoßfläche den Wert von 400 m<sup>2</sup> übersteigt
- kann durch Zusätze im Flächenwidmungsplan weiter eingeschränkt sein (maximale Kubatur und/oder maximale bebaute Fläche)
- ist für Grünland-erhaltenswerte Gebäude-**Standort**<sup>2</sup> (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. Das Gebäude an sich muss bestehen bleiben.
- 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für Wohnen in einem Gebäude ist dann zulässig, wenn schon die ursprüngliche Bausubstanz des Gebäudes mehr als 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche hatte und eine Änderung des Verwendungszwecks auf Wohnen zulässig ist.

### Neue Nebengebäude

- sind nur zulässig, wenn bestehende Nebengebäude nicht genutzt/adaptiert werden können
- 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (abweichend davon darf die Gemeinde andere Höchstgrenzen bis max. 100m<sup>2</sup> festlegen)

Ein Carport darf jedenfalls errichtet werden.

