

Vierkanter

Zeillern, 18.Juni 2012

Dr. Gerald Kienastberger
Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Bau-und Raumordnungsrecht

Widmungsmöglichkeiten

- Bauland - Agrargebiet (§16 Abs. 1 Z. 5 ROG)
- Bauland – erhaltenswerte Ortsstruktur (§ 16 Abs.1 Z. 7 ROG)
- Grünland - Land- und Forstwirtschaft (§ 19 Abs. 2 Z.1a ROG)
- Grünland - land- und forstwirtschaftliche Hofstelle (§ 19 Abs. 2 Z.1b ROG)
- Grünland - erhaltenswertes Gebäude („Geb“, § 19 Abs. 2 Z.4 ROG)

Bauland - Agrargebiet

Vorwiegend für **Wohn-und Wirtschaftsgebäude von landwirtschaftlichen** Betrieben (bei Vierkantern aufgrund des Platzbedarfes und der Grundstücksstruktur eher selten)

auch nichtlandwirtschaftliche

Nachbarschaft möglich

maximal 4 Wohneinheiten je Grundstück

Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur

- Kleinstsiedlungen, oft ohne vollständige Infrastruktur
- Nutzung ähnlich wie BA
- Neubau und Schließung von Baulücken möglich

Grünland-Land-und Forstwirtschaft

- Bauwerke für die Land-und Forstwirtschaft
- Zu-und Umbauten sowie Wiederrichtung bei Wohngebäuden im Hofverband
- Ausgedingewohnhaus
- Buschenschank
- Privatzimmervermietung bis 10 Gästebetten als Zubau

Nachweis der Erforderlichkeit im Bauverfahren!

Grünland - land-und forstwirtschaftliche Hofstelle

Dieselben Bauführungen zulässig wie bei
Glf. +

Neuerrichtung(=**erstmalige**) von
Wohngebäuden, Privatzimmervermietung
auch in eigenem Gebäude

Hauptfall Aussiedlerhof

**Nachweis der Erforderlichkeit im
Bauverfahren!**

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Widmungsvoraussetzungen

- existentes **Hauptgebäude**, Gebäudeeigenschaft gem. NÖ BO muss noch gegeben sein
- aufrechte **baubehördliche Bewilligung**
- keine **naturräumliche** Gefährdung des Bestandes bzw. der Benutzbarkeit
- für Verwendungszweck ausreichende **Verkehrerschließung**

Bei der Widmung **kann** die Gemeinde **Einschränkungen** für Nutzung, Kubatur, und/oder bebaute Fläche festlegen!

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

baurechtliche Bestimmungen

- **nur bauliche Erweiterungen (bzw. Sanierungen)** zulässig, **kein Neubau!**
- **Erweiterungen** nur im untergeordneten Verhältnis (**Bezugsgröße** ist baulicher Konsens im **Widmungszeitpunkt**)
- **landwirtschaftliche** Parallelnutzung zulässig
- Sonderbestimmungen für **Wohnnutzungen**:
 - **fixe Obergrenzen** für Erweiterungen (130 bzw. 260 m²)
 - **Ausnahme**: Nutzungsmöglichkeit des **vorhandenen Baubestandes**
- **Nutzungsänderung**(z.B. Gewerbe, Wohnen) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (insbesondere ausreichende Infrastruktur)

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

Neu seit 17. Novelle:

Nebengebäude dürfen im
Nahverband errichtet werden, wenn
keine verwendbaren Nebengebäude
bestehen;

zulässige **Größe**: untergeordnet zum
Geb, **Summe** der Nebengebäude darf
max. 50 m² betragen