

Neu: Grundstücksgrenzen im Bauplan

Zivilgeometer Schubert informiert über eine Änderung der NÖ Bauordnung

• Mit 1. Februar 2015 ist die neue Niederösterreichische Bauordnung (NÖ BO 2015) in Kraft getreten.

Diese enthält mit dem §19 eine wesentliche Neuerung: Ab sofort ist bei allen Neu- oder Zubauten in der Nähe der Baugrundstücksgrenze die rechtlich gesicherte Darstellung der Grenze sowie deren Kennzeichnung in der Natur zwingend vorgeschrieben..

Bis dato verlassen sich Architekten, Baumeister und Bautechniker bei der Einreichung von Bauvorhaben nur allzu gerne auf die digitale Katastralmappe.

Das hat in der Vergangenheit immer wieder zu unliebsamen Überraschungen geführt. Die darin enthaltenen Daten weisen nämlich nicht immer die erforderliche Genauigkeit auf. Dadurch wurde



Zivilgeometer und Sachverständiger für Vermessung Hanns H. Schubert informiert. Foto: Schubert

entweder zum Teil auf dem Nachbargrundstück gebaut oder der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zum Nachbargrundstück (Bauwich) nicht eingehalten. Das kann im schlimmsten Fall einen Abbruchbescheid seitens der Baubehörde für das neu errichtete Gebäude zur Folge haben. Derart drastische Maß-

nahmen sollen in Zukunft verhindert werden. Deshalb sieht der §19 in der aktuellen Fassung der Bauordnung vor, dass grundsätzlich bei jedem Zubau oder Neubau eine Grenzvermessung durch einen Zivilgeometer erforderlich ist.

Ausgenommen davon sind nur Bauvorhaben, bei denen der erforderliche Mindestabstand zu den Grundgrenzen - sprich der Bauwich - plus einem Meter eingehalten wird, oder der Grenzverlauf des Baugrundstücks bereits im Grenzkataster - nicht nur Katastralmappe! - erfasst ist. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, beziehungsweise die entsprechenden Plangrundlagen nicht in den Einreichunterlagen enthalten, darf die Baubehörde auch keinen Baubescheid ausstellen.

1266894

§ 19

Bauplan, Baubeschreibung und Energieausweis

(1) Der **Bauplan** hat alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören je nach Art des Vorhabens insbesondere:

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)

- Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,

- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes im Bauland die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren **Kennzeichnung in der Natur**, wobei die Baubehörde diese Vorfrage (**genaue Lage der Grenzen des Baugrundstücks**) aufgrund

- **des Grenzkatasters,**

ist kein Grenzkataster vorhanden, sind die Grenzen nicht strittig und ist das Bauvorhaben direkt an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von der Grundstücksgrenze geplant, der nicht größer ist als der um 1 m vergrößerte Bauwich,

- einer durch einen Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) durchgeführten **Grenzvermessung,**

in allen übrigen Fällen

- **des Ergebnisses eines gerichtlichen Außerstreitverfahrens (Grenzfeststellungsverfahren)**

zu entscheiden hat und die lagerichtige Darstellung auf jene Grenzbereiche eingeschränkt werden darf, die für die Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind,