

Information Flächenwidmung

# Grünland – erhaltenswerte Gebäude

St. Martin-Karlsbach, am 8.6.2015



# Neuaufgabe FWP

... im Zuge dessen: Bewertung, welche Objekte ...

- weiterhin im Grünland – Land- und Forstwirtschaft bleiben sollen
- oder erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb),
- oder „Standort-Geb“ (neue Widmungsart) werden sollen



# „Geb“ – was ist das?

(§20 Abs 2 Z. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

- baubehördlich bewilligte Hauptgebäude... im Grünland
- dürfen nur gewidmet werden, wenn keine Gefährdungen vorliegen (HW100 z.B.)
- wenn Verkehrserschließung für Verwendungszweck gewährleistet
- weitere Bestimmungen ...



# „Geb“ – was gilt da?

(§20 Abs 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

- bauliche Erweiterungen nur, sofern für die Nutzung des Gebäudes erforderlich
- Erweiterungen nur im untergeordneten Rahmen (unter 50% d. Bestandes)
- Erweiterungen nur, wenn nicht durch Adaption bestehender Gebäudeteile möglich ist (Dachboden, Stall u.dgl.)
- ist das Höchstausmaß erreicht, gibt es keine weiteren Erweiterungen



# „Geb“ – was gilt da?

(§20 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

- für Wohnobjekte: maximal 300m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche im Vollausbau
- Nebengebäude auch zulässig, allerdings in Summe nur 50m<sup>2</sup>
- seit neuem ROG: Bei Erweiterung der Bruttowohnfläche über in Summe 170m<sup>2</sup> ist Standortabgabe zu zahlen (~€ 8.500,-)



# „Standort - Geb“

(§20 Abs. 5 Z.6. NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

- neue Widmungskategorie seit seit neuem Raumordnungsgesetz (02/2015)
- hier kann ein Gebäude im Grünland auch abgebrochen und neu aufgebaut werden
- maximale Bruttogeschosßfläche: 170m<sup>2</sup>
- nur Objekte, die in den **letzten 10 Jahren wirklich bewohnbar** waren
- (Elektrizität, fließend Wasser, Entwässerung, keine Ruinen)



# „Standort - Geb“

(§20 Abs. 5 Z.6. NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

- Standortabgabe in jedem Fall fällig
- Errichtung genau, wo Altbestand war (50% Überdeckung)
- nur für Wohnnutzung, nur eine Wohneinheit
- nur, wenn Vorhaben dem Orts- und Landschaftsbild entspricht
- keine Änderung des Verwendungszwecks zulässig



# weitere Vorgangsweise

Bei Interesse einer Ausweisung als Geb oder Standort-Geb:  
Formlose Information an die Gemeinde (mit Parzellenummer)

andernfalls: keine Rückmeldung notwendig

**!! Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf eine Widmung in irgendeiner Weise !!**  
**Alle Angaben nach besten Wissen und Erfahrung, kein Rechtsanspruch**

