



**GESTALTE(N)**  
[www.noe-gestalten.at](http://www.noe-gestalten.at)

# BAU§RECHT

Was Sie unbedingt wissen sollten!

**D**iese speziell für künftige Grundeigentümer und private Bauherrn von Eigenheimen erstellte Baurechtsbroschüre soll einen zusammenfassenden Überblick über die für diese Zielgruppe relevanten und vordergründigsten raumordnungsfachlichen und baurechtlichen Inhalte schaffen. Insofern erhebt diese Broschüre nicht den Anspruch auf umfassende Vollständigkeit aller baurechtlichen Regelungen und Vorgaben. Zur besseren Verständlichkeit finden Sie auf Seite 4 unter dem Punkt Begriffsbestimmungen die wichtigsten Fachausdrücke erklärt.

# I N H A L T

## 04 BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

### 06 INFORMATIONEN, DIE SIE VOR EINEM KAUF UNBEDINGT EINHOLEN SOLLTEN

- 06 NÖ Atlas
- 06 Digitale Katastralmappe
- 06 Grundbuch
- 07 Bauakt

## 08 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 09 WIDMUNGSARTEN IM BAULAND

### 11 WIDMUNGSARTEN IM GRÜNLAND

### 15 VERKEHRSFLÄCHEN

### 16 BEBAUUNGSPLAN

- 17 Wer erstellt den Bebauungsplan?
- 17 Wo kann ich Einsicht nehmen?
- 17 Welche Informationen sind enthalten?
- 17 Was regelt ein Bebauungsplan?

### 19 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSWEISE UND BAUKLASSE

### 20 DIE ERMITTLUNG DER HÖHE VON BAUWERKEN

### 21 BAUWERKE IM BAULAND OHNE BEBAUUNGSPLAN

### 22 DIE ANORDNUNG VON BAUWERKEN AM GRUNDSTÜCK

### 23 BAUWERKE IM BAUWICH

- 23 Vorbauten über die Straßenflucht und in die Bauwiche

## 24 WELCHE ARTEN VON BAUVORHABEN GIBT ES

### 24 BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN

### 25 ABLAUF EINES BEWILLIGUNGSVERFAHRENS

- 25 Zuständigkeit
- 25 Antragsbeilagen
- 26 Vorprüfung gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014
- 26 Parteien und Nachbarn
- 27 Erteilung der Baubewilligung und zeitliche Fristen

### 28 ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN

- 28 Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen
- 28 Vorhaben mit geringen baulichen Maßnahmen
- 28 Vorhaben in Schutzzonen und erhaltenswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten mit Bausperre

### 30 SCHUTZ DES ORTSBILDES

### 30 MELDEPFLICHTIGE VORHABEN

### 31 BEWILLIGUNGS-, ANZEIGE- UND MELDEFREIE VORHABEN

### 32 ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG

### 32 WANN IST EIN ENERGIEAUSWEIS ERFORDERLICH

### 33 EINZELMASSNAHMEN AN DER GEBÄUDEHÜLLE

### 33 BERECHNUNG DES HEIZBEDARFS BZW. DES GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTORS

### 34 ENERGIEAUSWEIS- UND ANLAGENDATENBANK

### 35 WEITERE VERPFLICHTUNGEN FÜR EIGENTÜMER

# BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

## Abstellanlage für Kraftfahrzeuge

für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z.B. Garage), bauliche Anlage (z.B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten

## Aufenthaltsraum

ein Raum, der zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z.B. Wohn- und Schlafraum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum); nicht dazu zählen z. B. Badezimmer und Toiletten

## Baufluchtlinien

Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausgebaut werden darf

## Bauklasse

Festlegung des Rahmens für die Höhe der Hauptgebäude (§ 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

## Bauwerk

ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist

## bauliche Anlagen

alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind

## Bauwich

der vorgeschriebene Mindestabstand eines Hauptgebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwich)

## bebaute Fläche

als solche gilt die senkrechte Projektion aller (raumbildenden) Teile von Gebäuden auf eine waagrechte Ebene, die zumindest zwei Wände und ein Dach haben und mehr als 1m über dem Bezugsniveau liegen

## Bebauungsdichte

das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt

## Bebauungsweise

Festlegung der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück (§ 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014)

## Energieausweis

ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Gebäudeteiles in Umsetzung europarechtlicher Vorschriften

## Gebäude

ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von

Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten

## Nebengebäude

ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte)

## oberirdisches Geschoß

Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerks- oder Haustechnikräume)

## Geschoßflächenzahl

das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes

## größere Renovierung

Renovierung eines konditionierten Gebäudes, bei der mehr als 25% der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen wird, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25% des Gebäudewertes, wobei der Wert des Grundstückes auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird

## Hauptfenster

Fenster, welche die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Lichteintrittsflächen, die über dem Bezugsniveau liegen müssen, enthalten; alle anderen Fenster sind Nebenfenster

## Wand

seitlicher Raumabschluss, der zu mehr als der Hälfte aus flächigen Bauteilen (z.B. Wandbauteile, Fenster, Türen, Tore, Brüstungen) bzw. aus flächig wirkenden Bauteilen (z.B. Gitter, Lamellen, Netze) besteht

## Wohnung

besteht wenigstens aus einem Wohnraum, einer Küche oder Kochnische und einer Toilette, einem Waschbecken und einer Dusche oder Badewanne in zumindest einem Sanitärraum

Foto: Adobe Stock



# INFORMATIONEN, DIE SIE VOR EINEM GRUNDSTÜCKS- BZW. IMMOBILIEN

Wer den Kauf eines Grundstückes oder einer Immobilie in Erwägung zieht, ist gut beraten sich vorweg über Dinge und Fakten zu informieren, die augenscheinlich nicht erkennbar sind. Dahingehende Informationen liefern z.B. folgende Verzeichnisse bzw. digitale Plattformen:

- **NÖ ATLAS**
- **GRUNDSTÜCKSKATASTER / DIGITALE KATASTRALMAPPE**
- **GRUNDBUCH**
- **BAUAKT**

## NÖ ATLAS

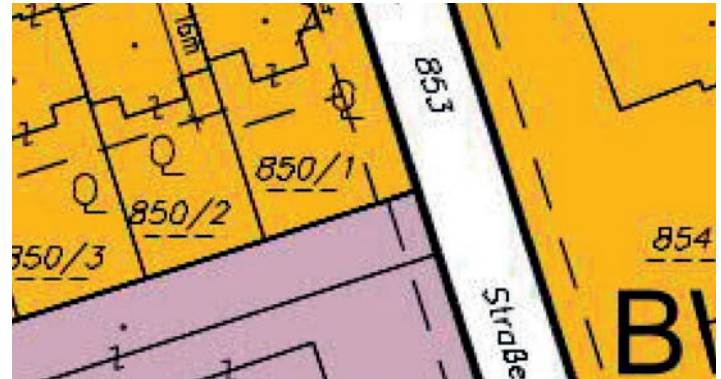
Der NÖ Atlas ist der geografische Kartendienst der Abteilung Allgemeiner Baudienst – Geoinformation des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung und online unter: <https://atlas.noegv.at> einsehbar.

Neben dem Luftbild mit der Sichtbarkeit des Verlaufs und der Lage der Grundstücksgrenzen können im NÖ Atlas u.a. auch die Grundstücksnummer, die Flächenwidmung oder geogene Gefahrenhinweise (Hangrutschgefahr) eingesehen wie auch Oberflächen- und Geländehöhenkoten sowie Distanzen und Flächen abgefragt werden.

## DIGITALE KATASTRALMAPPE

Die Digitale Katastralmappe (DKM) ist der grafische Datenbestand des Katasters und wird von den zuständigen Vermessungsämtern geführt. In der DKM ist zwar jedes Grundstück hinsichtlich Lage und Fläche erfasst, auf die Richtigkeit des tatsächlichen Grenzverlaufs und damit auch des Flächenausmaßes eines Grundstückes kann aber nur dann vertraut werden, wenn das Grundstück von einem Geometer exakt vermessen und mit entsprechend gesicherten Grundgrenzen in den Grenzkataster eingepflegt wurde. Ob

sich ein Grundstück mit solch gesicherten Grundgrenzen bereits im Grenzkataster befindet und über welche Qualität die Grundstücksfläche verfügt, kann neben anderen grundstücksbezogenen Daten der Grundstücksdatenbank entnommen werden. Bis dato sind nur ca. 18% aller Grundstücke in Österreich in den Grenzkataster einverleibt und somit rechtsverbindlich dokumentiert.



Bei Grundstücken im Grenzkataster ist die Grundstücksnummer durch „- - -“ gekennzeichnet.

## GRUNDBUCH

Das Grundbuch wird von den Bezirksgerichten geführt. Es ist ein öffentliches Verzeichnis in dem Eigentum an Grund und Boden (unbeweglichen Sachen, Immobilien) sowie Rechte, die mit diesem Eigentum in Zusammenhang stehen, eingetragen sind. Bei diesen unterscheidet man dingliche Rechte wie z.B. Eigentum, Pfandrechte, Dienstbarkeiten und Servitute (Duldungs- bzw. Unterlassungspflichten) oder Reallasten (Leistungspflichten) und obligatorische Rechte wie Wiederverkaufs-, Vorkaufs- und Bestandsrechte oder Belastungs- und Veräußerungsverbote. Der Wert einer Liegenschaft kann durch derlei Rechte bzw. Pflichten wesentlich beeinflusst werden. Auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchs kann grundsätzlich vertraut werden (Vertrauensgrundsatz).

## BAUAKT

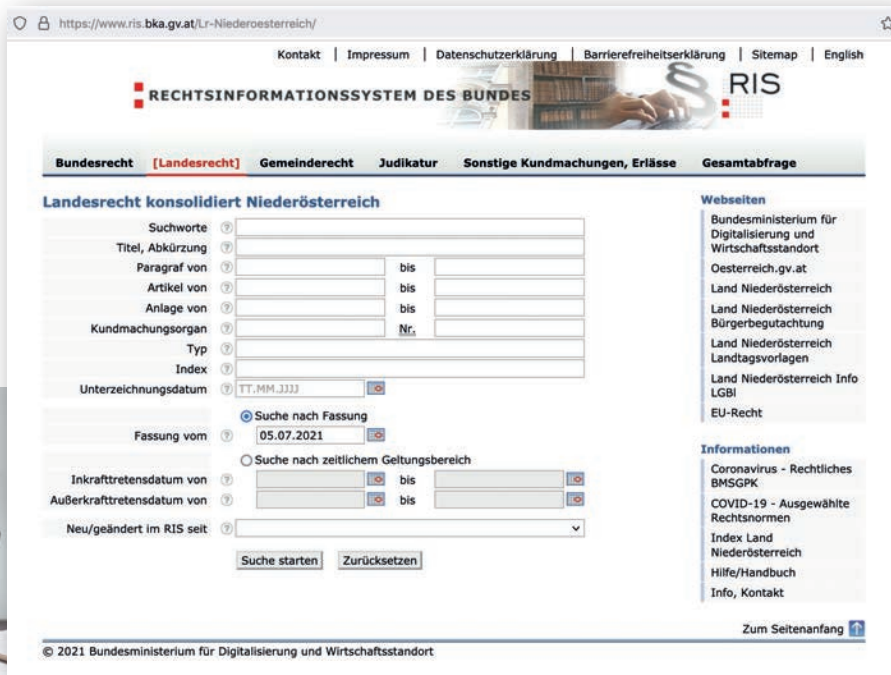
Der Bauakt stellt die Sammlung aller mit einer Liegenschaft verbundenen Unterlagen zu bereits erfolgten baurechtlichen Verfahren dar. Er kann neben Anträgen mit Bauplänen auch Gutachten, Nachweise, Bescheide, behördliche Stellungnahmen, gerichtliche Entscheidungen usw. beinhalten. Diesen Informationen kommt insofern große Bedeutung zu, da allen im Bauakt enthaltenen Bescheiden sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes dingliche Wirkung zukommt – d.h., dass alle daraus erwachsende Rechte oder Pflichten auch vom Rechtsnachfolger geltend gemacht werden dürfen bzw. zu erfüllen sind. Vor dem Kauf einer Liegenschaft sollte daher unbedingt die baurechtliche Konsensmäßigkeit (Baubewilligung, Fertigstellungsanzeige) eines gesamten Baubestandes (z.B. Lage am Grundstück, plangemäße Ausführung, spätere Zubauten oder Geländeänderungen usw.) überprüft werden. Mögliche nicht bewilligte Veränderungen, bzw. Veränderungen die durch eine mittlerweile geänderte Rechtslage eventuell gar nicht mehr bewilligungsfähig sind, können den Wert einer Liegenschaft wesentlich beeinflussen. Eine Einsichtnahme in den Bauakt steht nur der Behörde und dem Grundstückseigentümer bzw. von diesem bevollmächtigten Personen zu.



## WIE, WO UND WAS DARF GEBAUT WERDEN?

Wo bzw. was und wie in Niederösterreich gebaut werden darf, wird von drei Rechtsmaterien geregelt. Diese sind das **NÖ Raumordnungsgesetz**, die **NÖ Bauordnung** und die **NÖ Bautechnikverordnung** mit den bundesweit geltenden OIB-Richtlinien 1 bis 6 in Form von Anlagen.

Einige wichtige Inhalte dieser Rechtsvorschriften werden in dieser Publikation vorgestellt und sollen einen grundlegenden Einblick in die sehr komplexe Thematik des Baurechtes geben. Alle in der Republik Österreich geltenden Rechtsmaterien können im Rechtsinformationssystem des Bundes RIS eingesehen und heruntergeladen werden unter <http://www.ris.bka.gv.at>



https://www.ris.bka.gv.at/Lr-Niederösterreich/

Kontakt | Impressum | Datenschutzerklärung | Barrierefreiheitserklärung | Sitemap | English

RECHTSINFORMATIONSSYSTEM DES BUNDES RIS

Bundesrecht [Landesrecht] Gemeinderecht Judikatur Sonstige Kundmachungen, Erlässe Gesamtabfrage

Landesrecht konsolidiert Niederösterreich

Suchworte [ ]  
Titel, Abkürzung [ ]  
Paragraf von [ ] bis [ ]  
Artikel von [ ] bis [ ]  
Anlage von [ ] Nr. [ ]  
Kundmachungsorgan [ ]  
Typ [ ]  
Index [ ]  
Unterzeichnungsdatum [ TT.MM.JJJJ ]  
Fassung vom [ 05.07.2021 ]  
Inkrafttretensdatum von [ ] bis [ ]  
Außerkräfttretensdatum von [ ] bis [ ]  
Neu/geändert im RIS seit [ ]

Suche nach Fassung [ ]  
Suche nach zeitlichem Geltungsbereich [ ]

Suche starten Zurücksetzen

Webseiten  
Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort  
Oesterreich.gv.at  
Land Niederösterreich  
Land Niederösterreich Bürgerbegutachtung  
Land Niederösterreich Landtagsvorlagen  
Land Niederösterreich Info LGBTI  
EU-Recht

Informationen  
Coronavirus - Rechtliches BMSGPK  
COVID-19 - Ausgewählte Rechtsnormen  
Index Land Niederösterreich  
Hilfe/Handbuch  
Info, Kontakt

Zum Seitenanfang

© 2021 Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

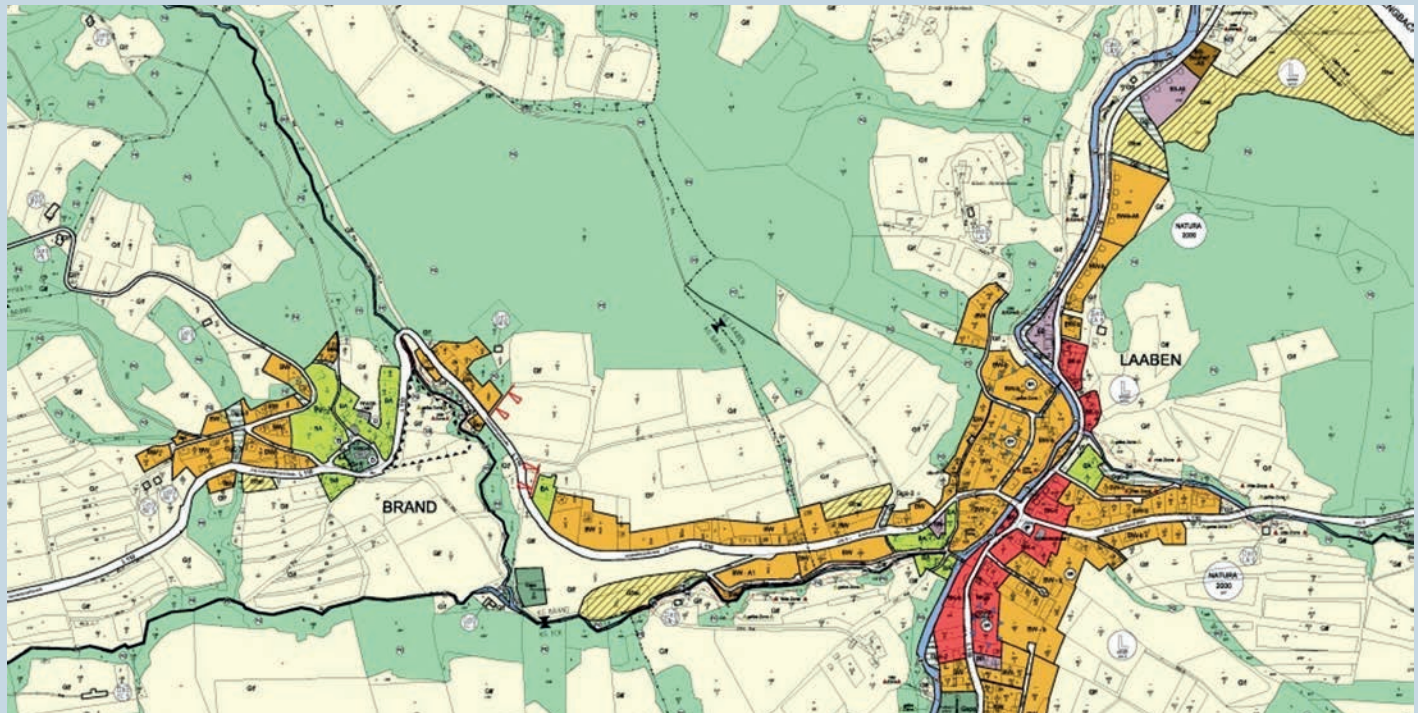
## DER FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan ist durch die Festlegung der Widmungsarten parzellenscharf geregelt, wie die einzelnen Flächen genutzt werden sollen. Außer den Widmungen sind im Flächenwidmungsplan auch Kenntlichmachungen (bestehende oder verbindlich geplante Bundesstraßen, Landesstraßen, Eisenbahnen, Leitungen etc.), Nutzungsbeschränkungen (Naturschutzgebiete, Objekte unter Denkmalschutz, Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen etc.), Bereiche mit gravierenden Gefährdungen (Hochwasser, Lawinen, Altlasten etc.) sowie Vorbehaltsflächen

(Flächen für zukünftige Schulen, Kindergärten, Behörden, Sozial-einrichtungen etc.) festzulegen.

Der Flächenwidmungsplan ist ausschlaggebend für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Darin sind drei Gruppen von Widmungen ausgewiesen:

- **Bauland**
- **Grünland**
- **Verkehrsfläche**







## BAULAND

GEMÄSS § 16 NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ 2014

Der § 16 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 unterscheidet nachfolgend beschriebene Widmungsarten und regelt zudem, welche Arten von Bauwerken in den einzelnen Baulandwidmungen errichtet werden dürfen. Durch einen Zusatz im Flächenwidmungsplan kann die Palette der zulässigen Gebäude in bestimmten Baulandwidmungsarten genauer definiert und damit eingeschränkt oder erweitert werden. In sogenannten Aufschließungszonen darf kein Bauwerk errichtet werden, bevor der Gemeinderat die Aufschließungszone mit Verordnung zur Bebauung freigibt.

Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten wird das Bauland in folgende Widmungsarten untergliedert:

### BW – Wohngebiete

**BW**

**Wohngebiete**, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl darf nicht über 1 betragen.

### BW-nB – Wohngebiete für nachhaltige Bebauung

**BW-nB**

Bei der Widmung **Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung** darf die Geschosßflächenzahl über 1 betragen, wobei diese im Flächenwidmungsplan anzugeben ist. Die Geschosßflächenzahl ist dabei das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

**BW-2WE**

**BW-3WE**

Zur Sicherung des strukturellen Charakters darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen pro Grundstück errichtet werden.



Foto: Christof Bertos

### BK – Kerngebiete

**BK**

**Kerngebiete**, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl darf nicht über 1 betragen.

### BK-nB – Kerngebiete für nachhaltige Bebauung

**BK-nB**

Bei der Widmung Bauland-Wohngebiete für nachhaltige Bebauung darf die Geschosßflächenzahl über 1 betragen, wobei diese im Flächenwidmungsplan anzugeben ist.

## BB – Betriebsgebiete

**BB**

Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.

**Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiete** – Betriebsgebiete, die für die o. a. Nutzungen und Betriebsbauten bestimmt sind, bei denen jedoch mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Angegeben wird die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag.



Foto: Adobe Stock

## BI – Industriegebiete

**BI**

Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.

**Verkehrsbeschränkte Industriegebiete** – Industriegebiete, die für die o. a. Nutzungen bestimmt sind sowie für Bauwerke von Betrieben, von denen mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag – abgestellt auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr an Werktagen – erzeugt werden dürfen. Die Anzahl der maximal zulässigen Fahrten pro Baulandfläche und Tag ist anzugeben.

## BA – Agrargebiete

**BA**

Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; sowie andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

Grundstücke mit der Flächenwidmung BA – Bauland Agrargebiet können demnach landwirtschaftlich genutzt werden. D.h. hier können Tiere auch in größeren Mengen - d.h. über die Haustierhaltung hinaus - gehalten werden und die dazu notwendigen Stallungen errichtet werden. Auch mit entsprechenden Lärmentwicklungen durch landwirtschaftliche Betriebe ist hier zu rechnen. Im Gegensatz dazu wird die Errichtung eines Stalles im BW – Bauland Wohngebiet – nicht möglich sein, da diese Flächenwidmung eine solche Nutzung nicht vorsieht.



Foto: Christoph Bertos

## BS – Sondergebiete

**BS-Schule**

Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,

- die einen besonderen Schutz (z.B. Krankenanstalten oder Schulen) erfordern oder

- denen ein bestimmter Standort (z.B. Asphaltmischanlagen) zugeordnet werden soll oder
- die sich nicht in die oben genannten Widmungsarten einordnen lassen (z.B. Kasernen oder Sportanlagen).

## BO – Erhaltenswerte Ortsstrukturen

**BO**

Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

All diese Informationen sind insofern für künftige Bauherrn von Relevanz, da es nicht nur wichtig ist zu wissen, was auf dem eigenen Grundstück errichtet werden darf, sondern auch was in unmittelbarer Nähe künftig rechtmäßig entstehen kann!

Zudem kann gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 bei der Erstwidmung von Bauland eine Befristung von maximal sieben Jahren sowie eine Folgewidmung mit der Wirkung festgelegt werden, dass nach Ablauf der Frist die Folgewidmung eintritt, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen worden ist.

Aus Anlass der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Widmungsart des Baulandes darf die Gemeinde mit Grundeigentümern auch Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

- die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist (maximal sieben Jahre) zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
- bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
- Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität und zur Verbesserung der Siedlungsstruktur



**GRÜNLAND**

GEMÄSS § 20 NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ 2014

**Im Grünland** ist ein bewilligungs- oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben gemäß der NÖ Bauordnung 2014 nur dann und nur in jenem Umfang zulässig, als dies für die entsprechende Nutzung bzw. nachhaltige Bewirtschaftung erforderlich ist. Für diese Beurteilung bedarf es einer Erforderlichkeitsprüfung eines Sachverständigen für Agrartechnik.

## SO WIE DAS BAULAND, SIEHT AUCH DAS GRÜNLAND UNTERSCHIEDLICHER WIDMUNGSARTEN VOR

### Glf Land- und Forstwirtschaft

**Glf**

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes zulässig.

Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen, die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude und die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Des Weiteren ist auch das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse Verwendung finden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

## Gho Land- und Forstwirtschaftliche Hofstellen

Gho

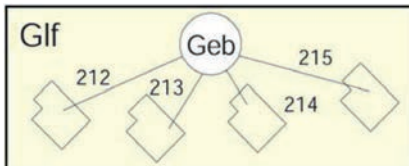
Die Widmung einer land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben Stallgebäuden, Heuschuppen oder Maschinenhallen ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

## Ggü Grüngürtel

Ggü-Lärmschutz

Flächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen (einschließlich immissionsabschirmender Maßnahmen) sowie Flächen mit ökologischer Bedeutung. Die Gemeinde hat die Funktion und erforderlichenfalls die Breite des Grüngürtels im Flächenwidmungsplan festzulegen.

## Geb Erhaltenswerte Gebäude im Grünland



Baubehördlich bewilligte Hauptgebäude in Grünland Land- und Forstwirtschaft wie z.B. Bauernhöfe, für die

einst Grünlandnutzung erforderlich waren, jetzt jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, dürfen unter gewissen Voraussetzungen von der Gemeinde als erhaltenswerte Gebäude im Grünland gewidmet werden. Für diese Objekte gelten besonders spezielle bzw. strenge Bestimmungen.

### Zulässiges Ausmaß der Erweiterung:

- Darf grundsätzlich nur dann erfolgen, wenn die Vergrößerung der Nutzfläche nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und einer Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z.B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u.dgl.) erreicht werden kann.

- Muss gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis stehen.
- Darf zur Deckung des familieneigenen Wohnbedarfs inkl. Unterteilung in mehrere Wohnungen bei einem ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude die Bruttogeschoßfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
- Kann durch Zusätze im Flächenwidmungsplan hinsichtlich Bruttogeschoßfläche weitergehend eingeschränkt werden.
- Ist für Gebäude mit der Widmung Geb-Standort gesetzlich auf 170 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche beschränkt.

### Zulässige Wiedererrichtung:

- Ausschließlich nur nach einer Zerstörung durch Elementarereignisse wie z.B. Brand oder Blitzschlag
- Im Ausmaß des ursprünglichen Bestands
- Erweiterungen wie oben beschrieben

### Instandsetzung:

- Die Instandhaltung der Bausubstanz ist verpflichtend
- Nur Bauteile, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist, dürfen ausgetauscht werden

### Sonderrechte – Geb-Standort:

Eine Wiedererrichtung nach Abbruch eines solchen ist zulässig, wenn ALLE nun folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Gebäude ist als Geb-Standort (Geb-Sto) gewidmet
- Im Flächenwidmungsplan ist eine Beschränkung auf Wohnnutzung festgelegt
- Der Neubau wird als Wohnhaus geplant
- Der ursprüngliche Grundriss wird mindestens zu 50% überlappt
- Die Bruttogeschoßfläche maximal 170 m<sup>2</sup> beträgt (keine späteren Zubauten möglich)

- Nur lediglich 1 Wohnung / Grundstück errichtet wird
- Eine allfällige zusätzliche Beschränkung im Flächenwidmungsplan nicht überschritten wird
- Der Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt (nachteilig verändert)

Zudem ist auch die Errichtung von Nebengebäuden nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen und müssen im Nahbereich zu diesem situiert werden. Die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude darf grundsätzlich maximal 50 m<sup>2</sup> umfassen.

#### Achtung:

Anders als bei einer Flächenwidmung eines Grundstückes ist die Widmung als Geb untrennbar mit dem Gebäude verbunden. Die Geb-Widmung geht demnach im Falle eines Abbruchs bzw. eines baulichen Verfalls rechtlich unter!



#### Gwka Windkraftanlagen

Flächen für Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie aus Windkraft (Windräder) mit einer Engpassleistung von mehr als 20 kW.



#### Gke Kellergassen

Flächen, die erhaltenswerte Ensembles von landwirtschaftlichen Kellern und Presshäusern aufweisen. Presshäuser dürfen sowohl für landwirtschaftliche Betriebszwecke als auch für ähnliche private, touristische und gastronomische Nutzungen verwendet, wiedererrichtet oder im untergeordneten Verhältnis umgebaut und vergrößert werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist jedoch nicht zulässig. Die Neuerrichtung von Presshäusern ist dann zulässig, wenn innerhalb der Kellergasse kleinräumige Lücken zwischen bestehenden Presshäusern geschlossen werden und die vorhandene Struktur berücksichtigt wird.



#### Gpv Photovoltaikanlagen

Flächen für Photovoltaikanlagen ab einer Engpassleistung von mehr als 50 kW.

## Weitere Widmungsarten im Grünland sind:

**Gmg** Materialgewinnungsstätten

**Gg** Gärtnereien

**Gko** Kleingärten

**Gspo** Sportstätten

**Gspi** Spielplätze

**Gc** Campingplätze

**G++** Friedhöfe

**Gp** Parkanlagen

**Ga** Abfallbehandlungsanlagen

**Gd** Aushubdeponie

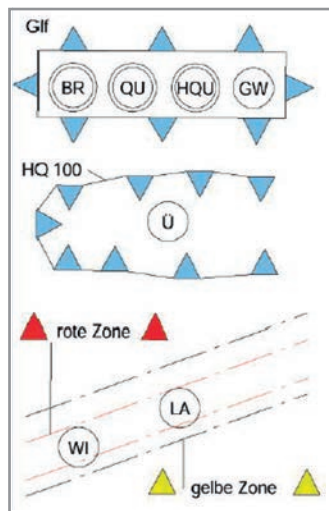
**Gld** Lagerplätze

**Gö** Ödland / Ökofläche

**Gwf** Wasserfläche

**Gfrei** Freihalteflächen

Weiters können Sie im Flächenwidmungsplan Nutzungen für Eisenbahn, Flugplatz, Autobahn, Seilbahn etc. durch Planzeichen erkennen. Zudem enthält der Flächenwidmungsplan auch wichtige Informationen über Grund- und Hochwasserbereiche!



Bescheidmäßig festgelegtes  
Brunnenschutzgebiet,  
Quellschutzgebiet,  
Heilquellenschutzgebiet,  
Grundwasserschongebiet

Überflutungsgebiet

Wildbach- bzw.  
lawinengefährdete Flächen

Rote und gelbe Gefahrenzone

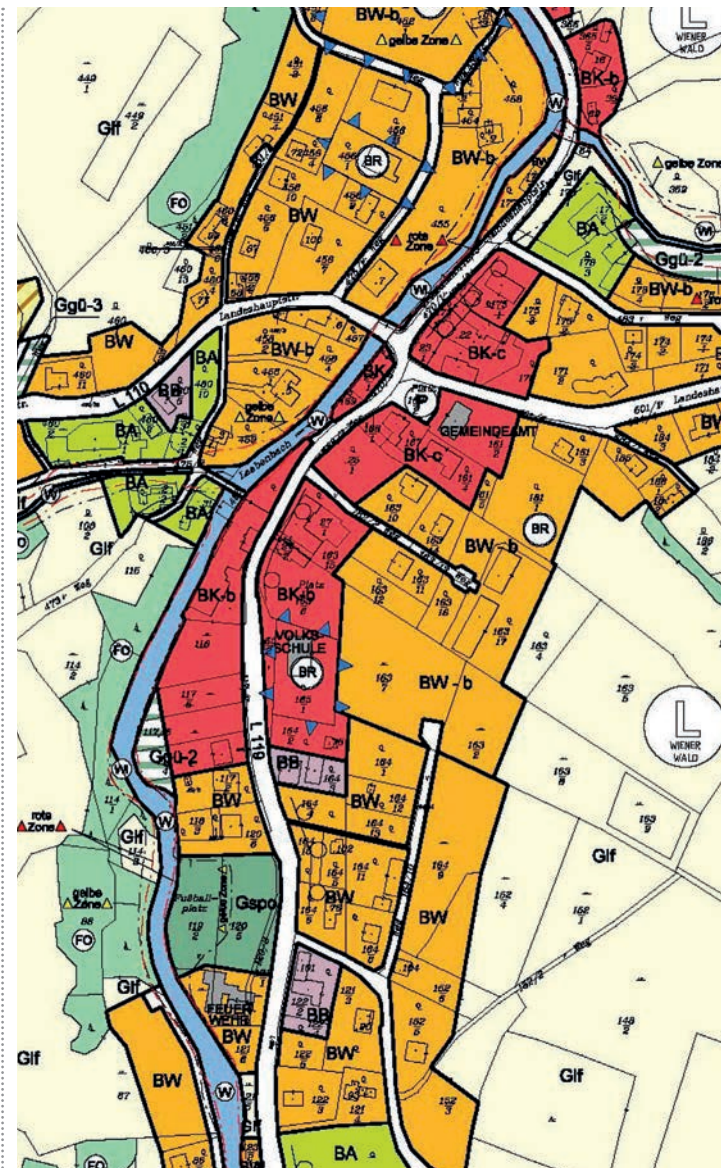




Foto: Adobe Stock

## VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen sind jene Flächen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie auch künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentlich anzusehen.

So wie im Grünland dürfen auf Verkehrsflächen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für die Nutzung erforderlich sind. Zudem dürfen auf ihnen auch bestimmte Baulichkeiten, von

Kleinbauten wie z.B. Wartehäuschen, Infrastrukturbauwerke wie z.B. Trafostationen bis hin zu saisonal beschränkte Veranstaltungsbetriebsstätten wie z.B. Anlagen für Theateraufführungen oder Eislaufplätze errichtet werden.

Für die Herstellung von Verkehrsflächen können in bestimmten Anlässen angrenzende Eigentümer verpflichtet werden, Grundflächen in das öffentliche Gut abzutreten. Auf finanzielle Entschädigungen besteht nur im Ausnahmefall rechtlicher Anspruch. (siehe dazu §12 der NÖ BO 2014).

### **Achtung:**

Im Flächenwidmungsplan sind sowohl bestehende als auch zukünftige Verkehrsflächen eingetragen, was bedeutet, dass im Flächenwidmungsplan Verkehrsflächen ersichtlich sind, die es in der Natur noch gar nicht gibt. Auch hier kann es zu einer Abtretungsverpflichtung kommen.

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Auch ein Flächenwidmungsplan kann aufgrund öffentlicher Interessen der Gemeindeentwicklung geändert werden. In diesem Fall werden die Eigentümer und Anrainer der von der Umwidmung betroffenen Grundstücke persönlich verständigt (diesbezügliche Versäumnisse haben aber keinen Einfluss auf das Verfahren!) und es erfolgt eine Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme. Der Grundeigentümer hat bei der Änderung der Flächenwidmung weder Parteienstellung noch das Recht auf Einspruch.

Er kann formaljuristisch gesehen also keinen „Antrag“ auf eine bestimmte Widmung stellen, oder ein ordentliches Rechtsmittel dagegen ergreifen. Eingelangte Stellungnahmen müssen zwar von der Gemeinde in Erwägung gezogen werden, diese ist aber nicht verpflichtet, den Stellungnahmen zu entsprechen. D.h. die Umgebung kann sich also verändern, ein durch eine Grünlandwidmung bestehender unverbaubarer Fernblick kann durch eine mögliche spätere Baulandumwidmung demnach beeinträchtigt werden!

## DER BEBAUUNGSPLAN gemäß § 29 NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Anders als der Flächenwidmungsplan der den Verwendungszweck eines Grundstückes festlegt, regelt ein Bebauungsplan die Art und Weise der Bebauung von Grundstücken. Hierbei sind Bauweisen, Bauhöhen sowie die Breite der Verkehrsflächen genau festzulegen. Zudem können u.a. auch Vorgaben über die bauliche Ausnutzbarkeit der einzelnen Flächen getroffen werden.

Ein Bebauungsplan kann für den gesamten Gemeindebereich, einzelne Ortschaften oder abgrenzbare Teilbereiche erlassen werden. Abgrenzbare Teilbereiche sind z.B. Altstadtbereiche

oder Ortsbereiche die durch überörtliche Verkehrsflächen oder Flussläufe augenscheinlich getrennt sind, aber auch neu aufgeschlossene Baulandbereiche und Aufschließungszonen. Ein Bebauungsplan besteht sowohl aus dem Wortlaut der Verordnung (Bebauungsvorschriften) als auch den dazugehörigen Plandarstellungen.

In Niederösterreich ist für nur ungefähr die Hälfte der im Bauland liegenden Grundstücke ein Bebauungsplan verordnet. Ist keiner in Geltung, gelten dort die Regeln des § 54 Bauordnung 2014 - Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan.





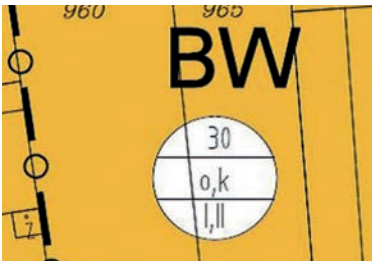
## WER ERSTELLT DEN BEBAUUNGSPLAN?

Ein Bebauungsplan wird auf Basis des Flächenwidmungsplans durch den Gemeinderat erstellt und verordnet. Der Entwurf des Bebauungsplans ist sechs Wochen lang vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Diese Auflage ist öffentlich kundzumachen bzw. sind betroffene Eigentümer persönlich zu verständigen. Innerhalb dieser Frist ist jedermann berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. So wie bei der Änderung des Flächenwidmungsplans hat auch hier der Grundeigentümer aufgrund des Verordnungskarakters des Bebauungsplans weder ein Antragsrecht noch eine Parteienstellung und kann somit kein Rechtsmittel ergreifen. Eingelangte Stellungnahmen müssen zwar von der Gemeinde in Erwägung gezogen werden, diese ist aber nicht verpflichtet, den Stellungnahmen zu entsprechen. Bestehende Bebauungspläne dürfen nur bei Vorliegen triftiger Gründe geändert werden.

## WO KANN ICH EINSICHT NEHMEN?

Der Bebauungsplan ist auf der Gemeinde, im Amt der NÖ Landesregierung, sowie am Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufgelegt und einsehbar.

## WELCHE INFORMATIONEN SIND ENTHALTEN?



Die Zahl im oberen Kissegment steht für die Bebauungsdichte (im Beispielbild: 30% der als Bauland gewidmeten Fläche darf bebaut werden) bzw. für die Geschoßflächenzahl.

Im mittleren Kissegment steht die Bauweise

Die zwei römischen Zahlen im unteren Kissegment stehen für die Bauklasse bzw. kann auch eine arabische Zahl für die höchstzulässige Gebäudehöhe angegeben sein

## WAS REGELT EIN BEBAUUNGSPLAN?

Neben den bereits genannten Mindestinhalten wie die

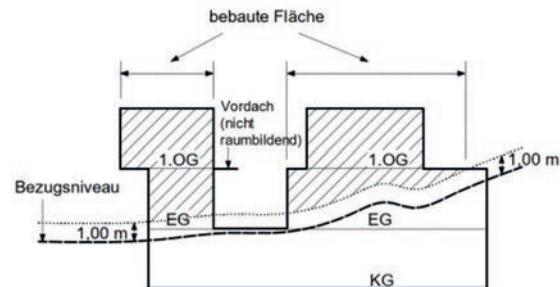
- Straßenfluchtlinien,
- Bauweise und
- Bauhöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe können in einem Bebauungsplan unter anderem auch folgende Inhalte festgelegt werden:
- Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand bzw. sonstige erhaltungswürdige Altortgebiete.
- Die harmonische Gestaltung (§ 56 der NÖ Bauordnung 2014) der Bauwerke in Ortsbereichen.
- Baufluchtlinien
- Mindestmaße oder Höchstmaße von Bauplätzen.
- Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl.
- Freiflächen und deren Ausgestaltung.
- Anbaupflicht an Straßen- oder Baufluchtlinien sowie an Grundstücksgrenzen.
- Die Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks, die Verpflichtung zum Bau solcher Einfriedungen oder deren Verbot.
- Die Festlegung eines Bezugsniveaus sowie das Verbot der Änderung der Höhenlage des Geländes.
- .....

## DIE BEBAUUNGSDICHTE

Ist das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des als Bauland gewidmeten Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung gilt. D.h. es können innerhalb eines Grundstücks auch unterschiedliche Vorgaben hinsichtlich der Bebauungsdichte gelten.

Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschöße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes.

Als bebauter Fläche gilt die senkrechte Projektion aller raumbildenden Teile von Gebäuden, d.h. jener Teile, die zumindest über zwei Wände und ein Dach (Bedeckung) verfügen und die mehr als 1m über dem Bezugsniveau liegen.



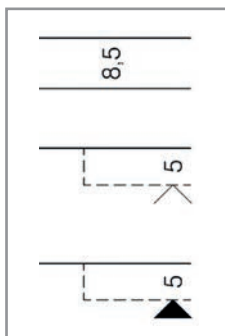
Bauliche Anlagen wie z.B. ein Carport, Vordächer oder eine auskragende Balkonplatte, sowie bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Geräte sowie Gewächshäuser zählen nicht zur bebauten Fläche, raumergänzende Vorbauten wie Erker oder Loggien jedoch schon.

## DIE BEBAUUNGSWEISE

Die Bauweise gemäß § 31 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 regelt die Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Sie kann auf eine der folgenden Arten festgelegt werden:



Beispiel Bebauungsplan



Straßenfluchtlinien

Baufuchtlinien  
ohne Anbauverpflichtung

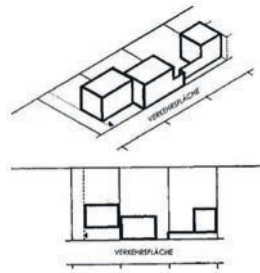
Baufuchtlinien  
mit Anbauverpflichtung

# BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSWEISE UND BAUKLASSEN

## 1. Geschlossene Bebauungsweise

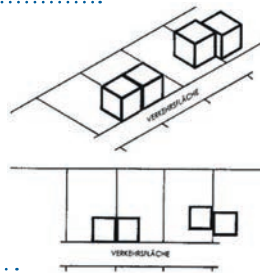
Die Bebauung ist überwiegend durch Hauptgebäude straßen-seitig in einer geschlossenen Flucht von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze vorzunehmen.

Weiters kann die Bebauung bis zu einer Baufluchtlinie (z.B. Eckbauplätze) oder einer Abgrenzung erfolgen.



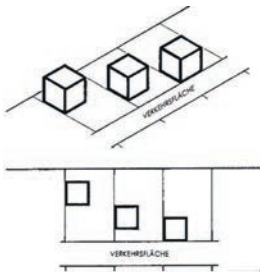
## 2. Gekuppelte Bebauungsweise

Die Hauptgebäude auf zwei Bauplätzen sind an der gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze überwiegend aneinander anzubauen und an den anderen seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Bauwisch einzuhalten.



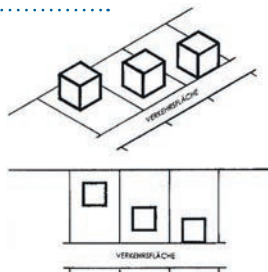
## 3. Einseitig offene Bebauungsweise

Alle Hauptgebäude sind an eine für alle Bauplätze gleich festgelegte seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, wobei dies auch für einen einzelnen Bauplatz festgelegt werden kann. An der anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Bauwisch einzuhalten.



## 4. Offene Bebauungsweise

An beiden Seiten ist ein Bauwisch einzuhalten.



Die Bebauungsweise darf im Bebauungsplan wahlweise als offen oder gekuppelt festgelegt werden.

Der Bauerwerber darf ein Wahlrecht zwischen offener und gekuppelter Bebauungsweise nur unter Bedachtnahme auf die bereits bestehenden und bewilligten Gebäude ausüben, sofern das Wahlrecht nicht schon durch frühere Bauvorhaben verbraucht ist.

## DIE BAUKLASSE BZW. DIE HÖCHSTE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE

Der Bebauungsplan kann für die Angabe der Bebauungshöhen entweder eine oder zwei aufeinanderfolgende Bauklassen oder eine höchstzulässige Gebäudehöhe in Zahlen angeben:

### Die Bauklassen werden unterteilt in:

Bauklasse I	bis	5 m	
Bauklasse II	über	5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über	8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über	11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über	14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über	17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über	20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über	23 m	bis 25 m
Bauklasse IX (Hochhaus)	über		25 m

Als Gebäudehöhe bezeichnet man die mittlere Höhe einer Gebäudefront. Sie wird aus der Fläche der Gebäudefront (A) dividiert durch deren größte Breite (b) berechnet. Unberücksichtigt bleiben lediglich untergeordnete Bauteile wie

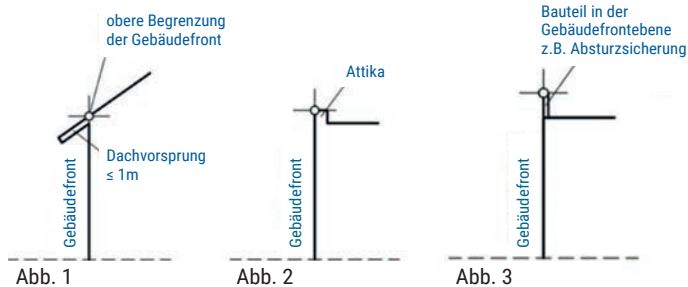
- Abgasanlagen oder
- Wartungsstege, sowie
- zulässige Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche.

$$\text{Gebäudehöhe} = \frac{A}{b}$$

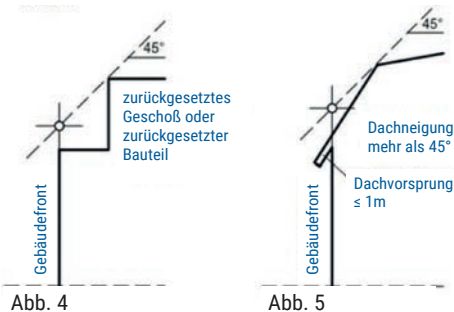
Die Gebäudefront wird nach unten durch das Bezugsniveau begrenzt. Als Bezugsniveau gilt dabei die bislang bestehende unveränderte bzw. bewilligte veränderte Höhenlage des angrenzenden Geländes.

Die Gebäudefront wird nach oben:

- durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder
- mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront (Abb. 2) oder
- mit der Oberkante sonstiger in der Gebäudefrontebene liegender Bauteile z. B. Absturzsicherungen oder haustechnische Anlagen (Abb. 3) begrenzt.



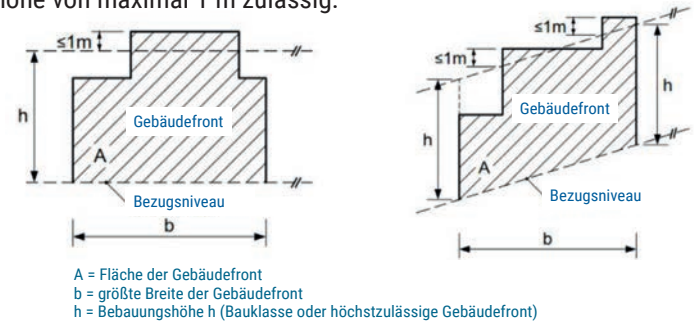
Bei zurückgesetzten Geschoßen und zurückgesetzten Bauteilen (z. B. Dachgauben) oder bei Dachneigungen von mehr als  $45^\circ$  ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einem an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$  (Abb. 4, 5).



## DIE ERMITTLUNG DER HÖHE VON BAUWERKEN

Die anhand der jeweiligen Gebäudefronten ermittelten Gebäudehöhen müssen der Bebauungshöhe  $h$  (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe) entsprechen.

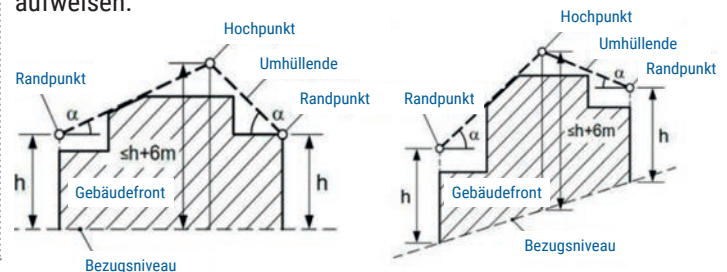
In Teilbereichen sind jedoch Überschreitungen der Bebauungshöhe von maximal 1 m zulässig.



Alternativ zur oben dargestellten Methode kann der Nachweis auch durch die Anwendung einer Umhüllenden geführt werden, über die kein Teil der Gebäudefront hinausragen darf.

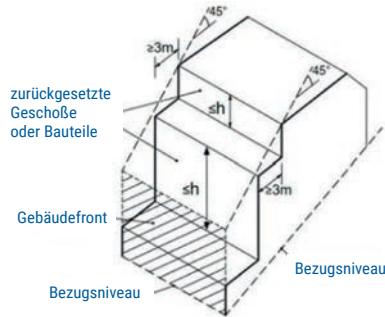
Die Umhüllende bildet sich aus den Randpunkten, deren Höhen der Bebauungshöhe  $h$  entsprechen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden Hochpunkt, dessen Höhe die Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreitet.

Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen ( $\alpha$ ) von nicht weniger als  $15^\circ$  und nicht mehr als  $45^\circ$  aufweisen.

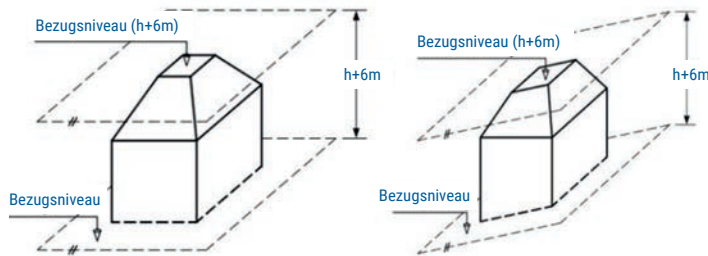


# ERMITTLUNG DER HÖHE VON BAUWERKEN

Zudem darf die Höhe von zurückgesetzten Gebäudeteilen einer Gebäudefront an keiner Stelle höher als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils davorliegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.



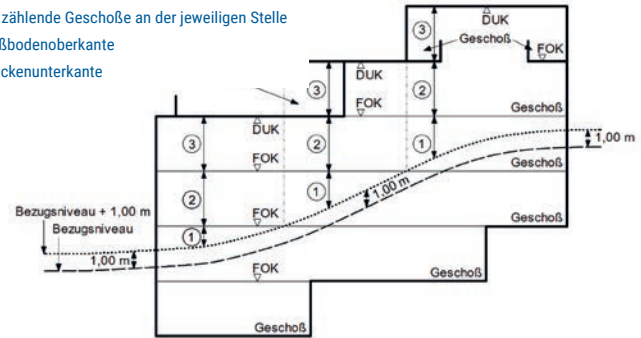
Weiters darf kein Punkt eines Gebäudes mehr als 6 Meter über der maximalen Bebauungshöhe, lotrecht vom darunterliegenden Bezugsniveau gemessen, liegen.



In den Bauklassen I bis VIII darf an jeder Stelle des Bauwerks betrachtet die Anzahl der Geschosse und überdachten Terrassen nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklassen. Nicht an den jeweiligen Stellen dazugezählt werden Geschosse von weniger als 1 m über dem Bezugsniveau (z.B. Keller) sowie Geschosse mit ausschließlich nicht ausgebauten Dachräumen bzw. Haustechnik- oder Triebwerksräumen.

Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Geschosse geschaffen werden.

- (X) ... zu zählende Geschosse an der jeweiligen Stelle
- FOK ... Fußbodenoberkante
- DUK ... Deckenunterkante



## BAUWERKE IM BAULAND OHNE BEBAUUNGSPLAN

Steht für ein Grundstück kein Bebauungsplan in Geltung, wird die zulässige Bauweise und Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß § 54 NÖ BO - Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan - ermittelt. Bei dieser Ermittlung werden die in der Umgebung rechtmäßig bestehenden bzw. bereits bewilligten Hauptgebäude hinsichtlich ihrer Anordnung (Bauweise) und Höhe (Bauklasse) auf jenen Grundstücken erhoben, die sich in einer Entfernung von 100 m zum gegenständlichen Grundstück befinden. Existieren auf einem dieser Grundstücke Hauptgebäude mit unterschiedlichen Bauklassen, ist das höchste von ihnen heranzuziehen.

Zulässig am gegenständlichen Grundstück ist jene Bauweise bzw. Bebauungshöhe, die sich aus dieser Erhebung mehrheitlich ergibt. Ist eine Mehrheitsfindung aufgrund einer gleichen Anzahl nicht möglich, besteht zwischen diesen die Wahlmöglichkeit.



Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bebauungsweise und die Bauklassen I und II.

Befindet sich auf dem Grundstück bereits ein bewilligter Bauzustand der auch künftig bestehen bleibt, so ist dessen bereits bewilligte Bebauungsweise und Bebauungshöhe beizubehalten bzw. weiterzuführen.

## Keine Erhebung ist in diesen Fällen notwendig:

Wenn die Anordnung des neuen oder abgeänderten Hauptgebäudes

- der offenen Bebauungsweise folgt, sofern auf dem Baugrundstück noch keine andere weiterhin bestehende Bebauungsweise bewilligt wurde;
- der gekuppelten Bebauungsweise folgt, wenn auf dem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde.

Wenn die Bebauungshöhe des neuen/abgeänderten Hauptgebäudes

- der Bauklasse I oder II entspricht;
- der Bauklasse eines derzeit und auch künftig am Grundstück bestehenbleibendem Gebäude (= kein Abbruch!) entspricht.

**Zur Wahrung eines Ortscharakters**, wie z.B. einem geschlossen bebauten Straßendorf im Weinviertel darf vom Ergebnis der Erhebung abgewichen und eine andere Bebauungsweise oder Bauklasse ausgeführt werden.

Unabhängig davon gelten für alle Hauptgebäude und bauliche Anlagen die auf einem Grundstück ohne Bebauungsplan errichtet werden exakt dieselben baurechtlichen Bestimmungen (NÖ Bauordnung und Bautechnikverordnung) wie für jene im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

## ANORDNUNG VON BAUWERKEN AM GRUNDSTÜCK

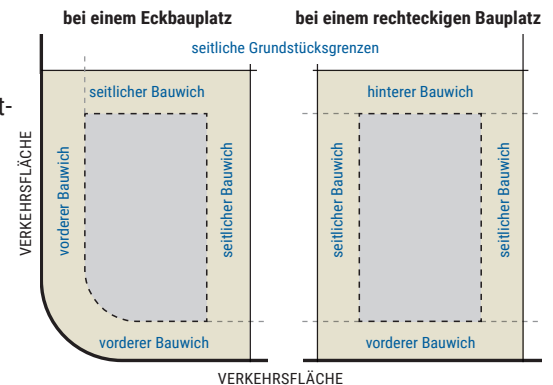
Über eine Baufluchtlinie sowie in einen Bauwisch darf nicht bzw. nur mit bestimmten Bauwerken, Bauwerksteilen und Vorbauten,

sowie mit Bauwerken, die an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau und über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen, gebaut werden.

**Auf einem Grundstück** müssen zwei oder mehrere Gebäude entweder unmittelbar aneinandergelagert oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass eine ausreichende Belichtung der bestehenden und der bereits bewilligten Hauptfenster gewährleistet ist. Für die ausreichende Belichtung der Hauptfenster dürfen nur jene Bereiche der Nachbargrundstücke herangezogen werden, die nicht bebaut werden dürfen. Dabei sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und dem dazugehörigen Bauwisch sowie zulässige Bauwerke im Bauwisch anzunehmen.

## DER SEITLICHE UND HINTERE BAUWISCH

Der seitliche und hintere Bauwisch muss mindestens 3 m bzw. der 1/2 Gebäudehöhe der jeweiligen, der Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefronten der Hauptgebäude entsprechen. Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mehr als 8 m dürfen der seitliche bzw. hintere Bauwisch jedoch nur dann der 1/2 Gebäudehöhe entsprechen, wenn die gegenständliche Gebäudefrontlänge nicht länger als 15 m ist, ansonsten hat sie der vollen Gebäudehöhe zu entsprechen. Zudem kann in einem Bebauungsplan die Mindestbreite des seitlichen und hinteren Bauwischs durch Baufluchtlinien auch anders festgelegt werden.



## BAUWERKE IM BAUWICH

**Im vorderen Bauwich** dürfen lediglich Garagen einschließlich angebauter Abstellräume, sowie Gebäude für Abfallsammelräume mit in Summe bis zu max. 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche errichtet werden, sofern dies ein Bebauungsplan entweder ausdrücklich erlaubt, oder das Gefälle zwischen der Straßenfluchtlinie und der vorderen Baufluchtlinie über mehr als 5 % Neigung verfügt.

**Im seitlichen und hinteren Bauwich** dürfen Nebengebäude sowie bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn:

- der Bebauungsplan dies nicht verbietet
- deren gesamte bebaute Fläche nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> beträgt
- und die Gebäudehöhe an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt. Lediglich bei Hanglage darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

Bauliche Anlagen wie z.B. Stützmauern sind im Bauwich dann zulässig, wenn

- der Bebauungsplan diese nicht verbietet
- deren Höhe an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt oder
- sie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

Diese Bestimmung gilt auch für Carports im vorderen Bauwich.

Bei der gekuppelten und der einseitig offenen Bauungsweise muss der seitliche Bauwich, bei der offenen Bauungsweise, ausgenommen bei Eckbauplätzen, ein seitlicher Bauwich von Nebengebäuden freigehalten werden.

Im Bauland, ausgenommen Bauland-Wohngebiet und Bauland-erhaltenswerte Ortsstrukturen, darf im hinteren Bauwich auch

ein Hauptgebäude(teil) errichtet werden, sofern nicht im Bebauungsplan eine hintere Baufluchtlinie festgelegt ist und die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird. Nachbargrundstücke im gewidmeten Grünland müssen jedoch nur dann berücksichtigt werden, wenn sie bebaut sind. Werden in diesen Hauptgebäude(teilen) Hauptfenster errichtet, dann ist für diese die ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die nicht bebaut werden dürfen.

## VORBAUTEN ÜBER DIE STRASSENFLUCHT UND IN DIE BAUWICHE

**Über die Straßenfluchtlinie** sind folgende Vorbauten zulässig:

- Balkone, Erker, und Schutzdächer, wenn ihre Gesamtlänge je Geschoß höchstens ein Drittel der Gebäudelänge und ihr Abstand von seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt bis 1,5 m
- Werbezeichen bis 1,5 m
- Schächte (z.B. Kanalputzschächte) sowie Einbringöffnungen bis 1 m
- Hauptgesimse, Dachvorsprünge und Verschattungseinrichtungen bis 1 m
- Fassadengliederungen, vorgesetzte PV-Anlagen sowie Konstruktionen zur Fassadenbegrünung bis 15 cm

**Über einer Fahrbahn** und bis zu 60 cm außerhalb ihres Randes ist ein Vorbau jedoch erst ab 4,5 m Höhe über dem Straßen- bzw. erst ab 2,5 m Höhe über dem Gehsteigniveau zulässig.

**Im vorderen Bauwich** sind folgende Vorbauten zulässig:

- Schächte (z.B. Kanalputzschächte) sowie Einbringöffnungen bis zur gesamten Bauwichbreite
- Hauptgesimse, Dachvorsprünge und Verschattungseinrichtungen bis 1 m

- Fassadengliederungen, vorgesezte PV-Anlagen sowie Konstruktionen zur Fassadenbegrünung bis 15 cm
- Balkone, Erker, Schutzdächer, Werbezeichen, Treppenanlagen und Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Freitreppen bis zur 1/2 Breite des Bauwichts wenn:
  - Ihre Gesamtlänge je Geschoß nicht mehr als ein 1/3 der Gebäudelänge und
  - ihr Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 3 m beträgt
- Aufzugsanlagen bei vor dem 01.02.2015 bewilligten Gebäuden in dem für die barrierefreie Ausgestaltung notwendigen Ausmaß unter Wahrung der ausreichenden Belichtung auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Nachbargebäude
- Windfänge bis max. 6 m<sup>2</sup> bebaute Fläche bei vor dem 01.02.2015 bewilligten Gebäuden bis zur einer Tiefe von der 1/2 Breite des Bauwichts bzw. bis max. 2 m und bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge bzw. nicht mehr als 5 m
- gedeckte, seitlich offene oder verglaste Zugänge bis zur Straßenfluchtlinie.

Im **seitlichen und hinteren Bauwuch** sind folgende Vorbauten zulässig:

- Schächte (z.B. Kanalputzschächte) sowie Einbringöffnungen bis zur gesamten Bauwuchbreite
- Hauptgesimse, Dachvorsprünge und Verschattungseinrichtungen bis 1 m
- Fassadengliederungen, vorgesezte PV-Anlagen sowie Konstruktionen zur Fassadenbegrünung bis 15 cm
- Balkone, Schutzdächer, Treppenanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen bis zur 1/2 Breite des Bauwichts bzw. bis max. 2 m und bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge bzw. nicht mehr als 5 m.
- Aufzugsanlagen bei vor dem 01.02.2015 bewilligten Gebäu-

den in dem für die barrierefreie Ausgestaltung notwendigen Ausmaß unter Wahrung der ausreichenden Belichtung auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Nachbargebäude.

- Windfänge bis max. 6 m<sup>2</sup> bei vor dem 1.02.2015 bewilligten Gebäuden bis zur einer Tiefe von der 1/2 Breite des Bauwichts bzw. bis max. 2 m und bis zu einer Gesamtlänge von nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge bzw. nicht mehr als 5 m.

Unabhängig von einer bereits ausgeschöpften Bebauungsdichte eines Bebauungsplans dürfen bei vor dem 01.02.2015 bewilligten Gebäuden Wärmeschutzverkleidungen von bis zu 20 cm angebracht werden. Zudem darf diese mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn auch die Grundstücksgrenze überragen.

## WELCHE ARTEN VON BAUVORHABEN GIBT ES?

Die Niederösterreichische Bauordnung unterscheidet vier verschiedene Arten von Bauvorhaben:

- 1 § 14 Bewilligungspflichtige Vorhaben
- 2 § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben
- 3 § 16 Meldepflichtige Vorhaben
- 4 § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

## UNTER DIE BEWILLIGUNGSPFLICHTIGEN VORHABEN GEMÄSS § 14 FALLEN UNTER ANDEREN:

- Neu- und Zubauten von Gebäuden;
- die Errichtung von baulichen Anlagen;
- die Abänderung von Bauwerken, wenn
  - die Standsicherheit tragender Bauteile
  - der Brandschutz



- die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen
- die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt werden könnten
- subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden könnten
- oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte (keine Nachbarrechte!)
- die Aufstellung und der Austausch von
  - Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW
  - Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
  - Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtigten Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen
  - Feuerungsanlagen mit einer Nennwertleistung von mehr als 400kW
  - .....
- die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten, sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus auf einem Grundstück im Bauland
- die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken
- der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.
- .....

## ABLAUF EINES BEWILLIGUNGSVERFAHRENS

### 1. Zuständigkeit

Zuständige Baubehörde erster Instanz ist der/die BürgermeisterIn bzw. in Statutarstädten (St. Pölten, Krems, Wr. Neustadt und Waidhofen/Ybbs) der Magistrat.

Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeindevorstand bzw. Stadtrat (VizebürgermeisterIn und geschäftsführende GemeinderätInnen) bzw. in Statutarstädten der Stadtsenat.

Einwendungen gegen einen Baubescheid erster Instanz können als **Berufung** an die Baubehörde zweiter Instanz gerichtet werden. Diese kann den Bescheid als gültig befinden, zurück in die erste Instanz verweisen, oder aufheben. Über einen derartigen Baubescheid zweiter Instanz kann man innerhalb von 4 Wochen **Beschwerde** beim Landesverwaltungsgericht Niederösterreich (NÖ LVwG) mit Sitz in St. Pölten einreichen.

### 2. Die Antragsbeilagen

Die für die Einreichung eines Bauvorhabens notwendigen Pläne und Berechnungen sind von Fachleuten zu erstellen, die dazu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

Notwendige Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren gemäß § 18 NÖ Bauordnung 2014 sind:

- Der Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift) bzw. Nachweis des Nutzungsrechtes, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht
- Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (sofern erforderlich)
- Bautechnische Unterlagen bestehend aus Bauplänen und Baubeschreibung
- Energieausweis (sofern erforderlich)
- Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme bei der Errichtung und größeren Renovierung von Gebäuden

**Ausnahmen hinsichtlich der Antragsbeilagen** bestehen bei den folgenden bewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Bei diesen sind der Baubehörde zur Beurteilung lediglich eine ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens (zweifache Ausfertigung) bzw. ein Typenprüfbericht vorzulegen:

- Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
- Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;
- Abänderung von Bauwerken, sofern nicht die Standsicherheit tragender Bauteile oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
- Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung oder
- Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk.

Als Erleichterung bedarf es bei der Planung bzw. Ausführung dieser baulichen Maßnahmen auch keines befugten Fachplaners bzw. Bauführers. Zudem werden bei diesen Bauvorhaben auch keine Nachbarrechte begründet - d.h. der Nachbar hat keine Parteienstellung.

### 3. Die Vorprüfung gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind, werden diese im Zuge der sogenannten Vorprüfung auf ihre Vollständigkeit und Beurteilungsfähigkeit geprüft. Sofern dem Bauantrag jedoch eine Bestätigung eines unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 1993 befugten

Person angeschlossen wird, aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben den Vorschriften der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (OIB Richtlinien 1 bis 6) entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten. Diese unabhängige befugte Person muss jedoch vom Planverfasser verschieden sein, darf zu diesem in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen und hat dies ausdrücklich auf der Bestätigung zu erklären.

### 4. Parteien und Nachbarn

Führt die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn nachweislich vom geplanten Vorhaben zu informieren und darauf hinzuweisen, dass in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Anrainer unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Bauverhandlung findet seit Juli 2017 nicht mehr statt.

**Parteienstellung** haben neben dem Bauwerber selbst auch noch:

- der Eigentümer des Bauwerks  
(sofern nicht der Bauwerber selbst)
- der Eigentümer des Baugrundstücks  
(sofern nicht der Bauwerber selbst)
- die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem bis maximal 14 m entfernt sind  
(Nachbarn)
- die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf diesen Nachbargrundstücken (Nachbarn)

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten (subjektiv-öffentliches Recht = Rechtsanspruch auf Durchsetzung) oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes beeinträchtigt werden können.

**Nachbarrechte** sind in der NÖ Bauordnung 2014 durch den § 6 definiert und beschränken sich auf:

- die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz (der Bauwerke der Nachbarn) sowie
- den Schutz vor Emissionen
- auf die Einhaltung der Bebauungsweise, der Bebauungshöhe, des Bauwiches, der Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen (kausaler Zusammenhang!)
- sowie die vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen soweit die ausreichende Belichtung auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude oder auf bestehende bewilligte Hauptfenster beeinträchtigt werden könnten.

Zudem werden in der Bauordnung (§ 7) auch Verpflichtungen gegenüber dem Nachbarn geregelt. Dies ist u.a. die vorübergehende Benützung von Grundstücken und Bauwerken, sowie des Luftraums darüber, wenn dies für die Verfassung von Bauplänen bzw. notwendiger Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen, oder für Errichtungs- und Abbruchsarbeiten unbedingt notwendig ist.

Der Nachbar ist zwei Wochen davor hierüber zu verständigen.

## 5. Erteilung der Baubewilligung und deren zeitliche Fristen

Wurden innerhalb der zuvor beschriebenen Frist keine berechtigten Einsprüche von Parteien eingebracht, die zu einem Versagen der Baubewilligung führen, hat die Baubehörde die Baubewilligung mit schriftlichem Bescheid zu erlassen.

Das Recht aus einer Baubewilligung, ein Gebäude gemäß den eingereichten Unterlagen zu errichten, erlischt jedoch, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht innerhalb von 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder innerhalb von 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.

Bevor allerdings mit den Arbeiten begonnen werden kann, muss der Beginn der Ausführung (gemäß § 26 der NÖ BO 2014) der Baubehörde angezeigt werden. Spätestens mit der Meldung des Baubeginnes muss der Baubehörde auch der Bauführer, der die Arbeiten überwacht, bekannt gegeben werden.

### **Achtung:**

Ist ein bewilligtes Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde mittels Fertigstellungsanzeige (§ 30 NÖ BO 2014) bekannt zu geben. Diese Anzeige hat eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerks zu enthalten. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.



## ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN GEMÄSS § 15

Folgende Vorhaben sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

### 1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

- die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hierdurch
  - Festlegungen im Flächenwidmungsplan
  - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes
  - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder
  - der Spielplatzbedarf
  - die Festigkeit und Standsicherheit
  - der Brandschutz
  - die Belichtung
  - die Barrierefreiheit
  - die Trockenheit
  - der Schallschutz oder der Wärmeschutz betroffen werden könnten;
- Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;
- die Abänderung / ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen;
- die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
- die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992 über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
- die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z.B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);
- .....

### 2. Vorhaben mit geringen baulichen Maßnahmen:

- die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und ausfahrten im Bauland;
- die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;
- die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;
- .....

### 3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gemäß § 30 oder § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 gilt



- der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter die Bewilligungspflicht fallen;
- jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
  - die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;

- die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwuch;
- die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.

## ABLAUF EINES ANZEIGEVERFAHRENS

Bei einer Bauanzeige sind der Behörde zur Beurteilung eine ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens, sowie gegebenenfalls ein Energieausweis oder der Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Wird eine wie oben beschriebene Einfriedung errichtet, ist der Anzeige die Zustimmung der/des Grundeigentümers, sowie im Falle einer Straßengrundabtretung (§12 der NÖ BO 2014) ein Teilungsplan anzuschließen.

Nach Einlangen der Bauanzeige hat die Behörde die Anzeige binnen 6 Wochen zu prüfen, wobei die Frist erst beginnt, wenn alle für die Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen vorliegen. Ist zur Beurteilung des Vorhabens die Einholung eines Gutachtens notwendig, muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger rechtzeitig vor dem Ablauf der 6-wöchigen Frist nachweislich mitteilen. In diesem Fall hat die Baubehörde die Anzeige binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen.

- Ausgeführt werden darf das Vorhaben wenn die Baubehörde
- innerhalb der oben angeführten Fristen das Vorhaben nicht untersagt oder
  - zu einem früheren Zeitpunkt mitteilt, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens vor Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.

Nach Ablauf dieser Fristen oder der Mitteilung ist eine behördliche Untersagung nicht mehr zulässig.

## Gegenüberstellung Bewilligungs- und Anzeigeverfahren:

	§ 14 - Bewilligungsverfahren	§ 15 - Anzeigeverfahren
<b>Antrag</b>	• schriftlich	• schriftlich
<b>Beilagen</b>	• definierte Projektunterlagen (§§ 18, 19), <b>befugter Planer</b>	• einfache Projektunterlagen (§ 15) durch Antragsteller
<b>Parteistellung</b>	• <b>Nachbarn haben Parteistellung</b> nach § 6 NÖ BO 2014	• keine Parteistellung der Nachbarn
<b>Verfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfzeit: <b>3 Monate</b></li> <li>• <b>Vorprüfung</b> auf Bewilligungsfähigkeit</li> <li>• <b>Parteien und Nachbarn</b> vom Bauvorhaben informieren</li> <li>• <b>Einsichtsmöglichkeit</b> und <b>Einwendungen</b> binnen 2 Wochen</li> <li>• <b>Bescheidzustellung</b> an alle, die Einwendungen erhoben haben</li> <li>• <b>Baubeginn und Fertigstellung</b> anzeigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfzeit: <b>6 Wochen</b></li> <li>• <b>Fristablauf</b> oder positive Mitteilung</li> <li>• <b>Beginn</b> und gegebenenfalls <b>Fertigstellung</b> des Bauvorhabens anzeigen</li> </ul>

## SCHUTZ DES ORTSBILDES

Weiters haben bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben, unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan in Geltung ist oder nicht, den Schutzziele des Orts- und Landschaftsbildes gemäß den Bestimmungen des § 56 NÖ BO 2014 zu entsprechen. Die jeweilige Beurteilung der Ortsbildverträglichkeit hat durch die zuständige Baubehörde zu erfolgen. Ein dahingehendes Einspruchsrecht der Nachbarn besteht jedoch nicht, da der Ortsbildschutz nicht zu den subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 6 der NÖ BO 2014 zählt.

Mit der Formulierung „offenkundig nicht abweichen“ bzw. „nicht wesentlich beeinträchtigen“ soll der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowohl unter Betrachtung einer integrativen Einfügung in die bestehende Baustruktur, wie auch einer verträglichen städtebaulichen und architektonischen Weiterentwicklung (im Sinne eines Verschlechterungsverbots) gewahrt werden. Prüfkriterien dieser Beurteilung sind dabei die **Bauform und die Farbgebung, das Ausmaß des Bauvolumens** (innerhalb der 3 m Bandbreite der Höhenfestlegung der jeweiligen Bauklasse) und die **Anordnung auf dem Grundstück**.

## § 56 Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Bauwerke dürfen hinsichtlich Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigen. Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden prägenden Neigungsverhältnisse zu erfolgen.

(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.

(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.



Foto: Fritz Friedl

## MELDEPFLICHTIGE VORHABEN GEMÄSS § 16

Folgende Vorhaben sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens schriftlich zu melden:

- die Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlage und Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden;
- die Errichtung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW auf Bauwerken;
- die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, sowie der Austausch solcher Heizkessel, wenn dabei der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden;
- der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben, die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist und die Art der Abgasführung beibehalten wird;
- die Änderung des Brennstoffs eines Heizkessels;
- die Aufstellung von Öfen;
- der Abbruch von Bauwerke sofern sie nicht unter die Bewilligungs- bzw. Anzeigepflicht (in Schutzzonen) fallen;
- die Herstellung von Ladepunkten für E-Fahrzeuge;
- die Herstellung von Hauskanälen.

Der Meldung für ein meldepflichtiges Vorhaben sind Darstellungen und Beschreibungen anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren bzw. Bescheinigungen, Befunde oder Prüfberichte von befugten Fachleuten beizulegen, die die Eignung und fachgerechte Aufstellung bestätigen.

## BEWILLIGUNGS-, ANZEIGE- UND MELDEFREIE VORHABEN GEMÄSS § 17

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind unter anderem

- die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m<sup>3</sup>, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
  - die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
    - die Konstruktionsart beibehalten sowie
    - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;
  - Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen; Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;
  - die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung sowie die Errichtung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlage und von Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW (außer anzeige- oder meldepflichtig);
  - die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;
- die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Garten-grillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten, sowie Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen wie z.B. Maibäume oder Weihnachtsbäume;
  - die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken, soweit sie nicht der Anzeigepflicht unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht der Anzeigepflicht unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern;
  - Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
  - die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m<sup>2</sup> außerhalb des Bauwichts, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z.B. lokale Anschüttung oder Abgrabung).



Foto: © Kittenberger Erlebnisgärten



## ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG

Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen die Grundanforderungen bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.

### Grundanforderungen an Bauwerke sind:

1. **Mechanische Festigkeit und Standsicherheit** (laut OIB-Richtlinie 1)
2. **Brandschutz** (laut OIB-Richtlinie 2)
3. **Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz** (laut OIB-Richtlinie 3)
4. **Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung** (laut OIB-Richtlinie 4)
5. **Schallschutz** (laut OIB-Richtlinie 5)
6. **Energieeinsparung und Wärmeschutz** (laut OIB-Richtlinie 6)

Für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und nicht mehr als drei Obergeschossen die der Funktion Wohnen dienen sollen, kann auf ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers im Zuge des behördlichen Verfahrens für von folgenden Bestimmungen Abstand genommen werden:

- die Anforderungen an die Belichtung gemäß OIB Richtlinie 3 - Pkt. 9.1
- das Fußbodenniveau von Räumen gemäß OIB Richtlinie 3 - Pkt. 11.1
- die Mindestraumhöhe gemäß OIB Richtlinie 3 - Pkt. 11.2
- die Anforderungen an den Schallschutz gemäß OIB Richtlinie 5

Zudem hält die NÖ Bautechnikverordnung 2014 unter § 8 fest, dass bei Abänderungen von **denkmalgeschützten Bauwerken** sowie bei im Sinne des Denkmal- und Ortsbildschutzes erhaltungs-

würdigen **Bauwerken in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Alortgebieten** Ausnahmen von den bautechnischen Bestimmungen der OIB Richtlinien 2 bis 6 zulässig sind, wenn diese zur Erhaltung und zur Wiederherstellung der historischen Substanz erforderlich sind und die Sicherheit von Personen und Sachen gewährleistet ist.

Aufgrund der immer höher werdenden Anforderungen an die Umweltverträglichkeit von Gebäuden wird auf die seit dem 1. Jänner 2021 geltenden energietechnischen Anforderungen an Gebäude gemäß OIB Richtlinie 6 weiterführend eingegangen.

### WANN IST EIN ENERGIEAUSWEIS ERFORDERLICH?

Die Erstellung eines Energieausweises ist erforderlich bei:

- **Neubauten** von konditionierten – d.h. beheizten, gekühlten oder be-/entlüfteten Gebäuden - mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>.
- **Zubauten** bzw. Abänderungen von Gebäuden, wenn dadurch eine eigene Nutzungseinheit mit mehr als 50 m<sup>2</sup> konditionierter Netto-Grundfläche entsteht.
- **Nachträgliche Konditionierung** oder Änderung der Konditionierung von Gebäudeteilen, wenn diese eine eigene Nutzungseinheit mit mehr als 50 m<sup>2</sup> konditionierter Netto-Grundfläche bilden (z.B. Dachbodenausbau).
- Bei einer **größeren Renovierung**, d.h. wenn mehr als 25% der Gebäudeoberfläche einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25% des Gebäudewertes (exkl. Grundkosten).

Ist die Erstellung eines Energieausweises nicht erforderlich, sind lediglich die geforderten Mindest U-Werte laut OIB-RL 6 der wärmeübertragenden Bauteile einzuhalten. (Der U-Wert bzw. Wärmedurchgangskoeffizient versteht sich als ein Maß für den Wärmestromdurchgang durch einen Bauteil, wenn auf beiden Seiten verschiedene Temperaturen vorliegen).



Zudem gelten für Gebäude oder Gebäudeteile, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds (z.B. Schutzzone) oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Wertes offiziell geschützt sind die Anforderungen hinsichtlich des Energieausweises bzw. der Anforderungen an die Mindest U-Werte nur, soweit die Einhaltung der Anforderungen keine unannehmbare Veränderung der Eigenart oder der äußeren Erscheinung bedeuten würde. Das Erfordernis der Ausstellung eines Energieausweises bleibt davon jedoch unberührt.

### EINZELMASSNAHMEN AN DER GEBÄUDEHÜLLE

Erfolgt eine Renovierung eines Gebäudes, die **keine größere Renovierung darstellt** (d.h. weniger als 25% der Gebäudehüllensoberfläche umfasst) mittels **Einzelmaßnahmen** oder durch **Erneuerung eines Bauteils** nach einer der beiden folgenden Methoden, dürfen die geforderten Mindest-U-Werte nicht überschritten (d.h. verschlechtert) werden:

#### 1. Mit Sanierungskonzept

Vor der Sanierung ist ein Sanierungskonzept zu erstellen. Das Ziel dieses Sanierungskonzeptes ist die Erreichung der Anforderungen, die auch an eine größere Renovierung gestellt wird. Thermisch sanierte Einzelmaßnahmen dürfen demnach diesem Gesamt-Sanierungskonzept nicht widersprechen.

#### 2. Ohne Sanierungskonzept

Wird kein Sanierungskonzept erstellt, müssen die Mindest-U-Werte lt. OIB-RL 6 um einen Prozentsatz unterschritten (= thermisch besser ausgeführt) werden, damit in Zukunft dieser thermisch sanierte Bauteil der Anforderung, die an eine größere Renovierung gestellt wird, nicht entgegensteht. Die Mindest-U-Werte müssen bei dieser Einzelmaßnahmen-Variante um 24% unterschritten werden, z.B. Außenwand: Mindest-U-Wert lt. Tabelle =  $0,35 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ .

Bei Einzelbauteilsanierung der Außenwand ohne Sanierungskonzept beträgt dieser Mindest-U-Wert somit ca.  $0,27 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ .

Ab dem 1. Jänner 2021 sind Neubauten von konditionierten Gebäude als Niedrigstenergiegebäude auszuführen. Ein Gebäude entspricht dann dem Niedrigstenergiegebäudestandard, wenn es den für Neubauten aktuell geltenden Anforderungen entspricht.



Foto: Adobe Stock

### BERECHNUNG DES HEIZWÄRMEBEDARFS BZW. DES GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTORS

Der Nachweis der Anforderungen über den maximal zulässigen Heizwärmebedarf eines Gebäudes definiert sich nicht durch absolute Zahlen, sondern folgt einer von der charakteristischen Länge eines Gebäudes ( $l_c$ -Wert) abhängigen formelmäßigen Berechnung. Dabei bewertet die Heizwärmebedarfsberechnung prinzipiell die Gebäudehülle und deren Transmissionswärmeverluste mit Berücksichtigung der Lüftungswärmeverluste, sowie der solaren und internen Wärmegewinne. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor berücksichtigt auch noch das Heizsystem und die haustechnischen Komponenten. Dieser Faktor sagt aus, um wieviel besser oder schlechter die Gesamtenergieeffizienz des eigenen Gebäudes im Vergleich zu einem Referenzgebäude (Neubaustandard 2007) ist.

Der  $l_c$ -Wert ist ein Kennwert für die Geometrie eines Baukörpers und errechnet sich wie folgt:  $l_c = \text{Volumen} / \text{Oberfläche}$

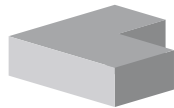
### Beispiele unterschiedlicher Gebäudegeometrien:

150 m<sup>2</sup>  
1 Geschoß



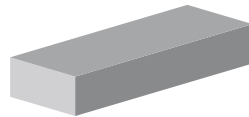
$l_c=0,94$

150 m<sup>2</sup>  
1 Geschoß



$l_c=0,99$

150 m<sup>2</sup> 2 Geschoße



$l_c=0,98$

150 m<sup>2</sup>  
1 Geschoß



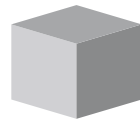
$l_c=1,03$

150 m<sup>2</sup>  
2 Geschoße



$l_c=1,22$

150 m<sup>2</sup>  
2 Geschoße



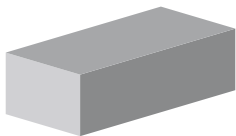
$l_c=1,32$

150 m<sup>2</sup>  
3 Geschoße



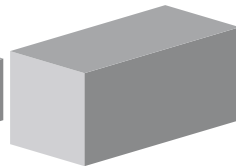
$l_c=1,35$

730 m<sup>2</sup>  
2 Geschoße



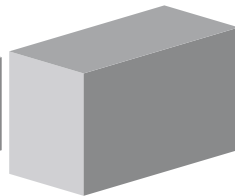
$l_c=1,80$

1.100 m<sup>2</sup>  
3 Geschoße



$l_c=2,25$

1.450 m<sup>2</sup>  
4 Geschoße



$l_c=2,60$

Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Heizwärmebedarf geführt, gelten ab 1. Jänner 2021 folgende Höchstwerte:

- Neubau  $10 \times (1 + 3,0 / l_c)$
- Größere Renovierung  $17 \times (1 + 2,9 / l_c)$

Zusätzlich sind Anforderungen an den Endenergiebedarf zu erfüllen. Dieser Bedarf umfasst die Energiemenge, die dem Gebäude für die Beheizung, für die Warmwasserbereitung und den Strombedarf zugeführt werden muss.

Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten ab 1. Jänner 2021 folgende Höchstwerte:

- Neubau  $16 \times (1 + 3,0 / l_c)$  fGEE zul. 0,75
- Größere Renovierung  $25 \times (1 + 2,5 / l_c)$  fGEE zul. 0,95

### Rechenbeispiel für einen Neubau:

Berechnungsergebnisse eines Neubaus gemäß Heizwärmebedarf:

- Gebäude 1 mit  $l_c$ -Wert von 0,94:  
zulässiger HWB = max. 41,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Gebäude 10 mit  $l_c$ -Wert von 2,60:  
zulässiger HWB = max. 21,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Berechnungsergebnisse eines Neubaus gemäß Gesamtenergieeffizienz:

- Gebäude 1 mit  $l_c$ -Wert von 0,94:  
zulässiger HWB = max. 67,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Gebäude 10 mit  $l_c$ -Wert von 2,60:  
zulässiger HWB = max. 34,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## ENERGIEAUSWEIS- UND ANLAGENDATENBANK

Die Landesregierung hat gemäß § 33a der NÖ BO bis 1. Juli 2022 Datenbanken für die elektronische Erfassung der **Energieausweise und der Anlagendaten** von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung, Wärmepumpen und Klimaanlage sowie der Ergebnisse ihrer periodischen Überprüfungen einzurichten.

Für Vorhaben für die Energieausweispflicht besteht, sind diese durch die Ersteller mit Vorlage an die zuständige Baubehörde in diese Datenbank einzutragen. Dies ist durch den Gebäudeeigentümer innerhalb 4 Wochen nach Erstellung des Energieausweises zu veranlassen. Zudem hat der Eigentümer dafür zu sorgen, dass der eingepflegte Energieausweis aktuell gehalten wird. Desweiteren sind auch die Anlagendaten von bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen Vorhaben bestehend insbesondere aus Name, Adresse, Anlagengröße, Energieausweisdaten, Prüfberichtsdaten und Baujahr der Anlage binnen 4 Wochen nach ihrer Fertigstellung durch die befugten Fachleute in die Datenbank einzutragen.

Für Anlagen die **bereits vor dem 1. Juli 2022** bewilligt, angezeigt oder gemeldet wurden, noch nicht erfasst sind, oder nicht mehr aktuell sind, sind die jeweiligen Anlagendaten binnen 4 Wochen nach der periodischen Überprüfung, der feuerpolizeilichen Beschau oder der Überprüfung und Kehrung durch die befugten Fachleute zu erfassen. Bei der Errichtung von **bewilligungs- und meldepflichtigen Anlagen**, die aufgrund ihrer geringen Nennwärmeleistung **keiner periodischen Überprüfung unterliegen**, sind die Anlagen binnen 4 Wochen nach ihrer Errichtung durch die befugten Fachleute in die Datenbank einzutragen.

## VERPFLICHTUNG ZUR ERRICHTUNG VON PV-ANLAGEN

Bei Neu- und Zubauten von Bauwerken mit einer bebauten Fläche bzw. bei einer überbauten Fläche von baulichen Anlagen von mehr als 300 m<sup>2</sup> ist entweder eine PV-Anlage mit einer Modulfläche von

mindestens 25% der bebauten bzw. überbauten Fläche zu errichten, oder das Bauwerk so auszuführen, dass auf 50% der hierzu solartechnisch geeigneten Dachfläche nachträglich ohne größere Umbauten eine PV-Anlage errichtet werden kann. In diesem Fall müssten die normgemäßen Dachlasten um 25 kg/m<sup>2</sup> höher angesetzt werden. Für Bauwerke in Schutzzonen oder erhaltungswürdigen Altortgebieten, sowie für denkmalgeschützte Gebäude gelten diese Anforderungen nur dann, wenn damit kein Widerspruch zu den jeweiligen Schutzziele entsteht. Als solartechnisch geeignet gelten Dachflächen, wenn sie unabhängig von ihrer Ausrichtung eine Neigung von weniger als 15° aufweisen, sowie unbeschattete Dachflächen die nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet sind.

## VERPFLICHTUNG EINES EIGENTÜMERS EINER HEIZUNGSANLAGE

Jeder Eigentümer einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel (von mehr als 6 kW), eines Blockheizkraftwerkes, einer Heizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung, einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage ist verpflichtet diese gemäß ihrer technischen Dokumentation entsprechend zu betreiben, die rechtlich vorgeschriebenen Bestimmungen einzuhalten, sowie die notwendigen periodischen Überprüfungen durchzuführen.

## VERPFLICHTUNG ZUR ERRICHTUNG EINER LEITUNGS-INFRASTRUKTUR FÜR LADEPUNKTE FÜR E-MOBILITÄT

Wird ein Bauwerk errichtet, vergrößert oder einer größeren Renovierung unterzogen, im Zuge derer die elektrische Infrastruktur verändert wird, oder wird dessen Verwendungszweck geändert ist eine Leitungsinfrastruktur, d.h. eine Leerverrohrung, Platzreserven für Stromzähler und ausreichende Dimensionierung der Hausanschlussleitungen für eine spätere Errichtung von Ladepunkten für E-Fahrzeuge vorzusehen. Je nach Gebäudekategorie (Wohnung / Nicht-Wohnnutzung), Nutzung (öffentlich / nicht öffentlich) und Anzahl der Pflichtstellplätze kann auch die verpflichtende Errichtung von Ladepunkten erforderlich sein.



Idealerweise sollte man sich bereits bei der Grundstücksauswahl durch einen Planer beraten lassen. Dieser kann rasch abschätzen, ob Ihre persönlichen Wunschvorstellungen auf dem jeweiligen Grundstück auch tatsächlich verwirklicht werden können.

#### WO FINDE ICH EINE PLANERIN / EINEN PLANER?

##### LANDESINNUNG BAU NÖ

Daniel Gran-Straße 48/2, 3100 St. Pölten  
Telefon: 02742 / 313 225  
[www.bau-noe.at](http://www.bau-noe.at)

##### KAMMER DER ARCHITEKTEN UND INGENIEURSKONSULENTEN FÜR WIEN, NIEDERÖSTERREICH & BURGENLAND

Karlsgasse 9, 1040 Wien  
Telefon: 01 / 505 17 81  
<https://www.arching.at>  
<https://www.ziviltechniker.at/>

#### HABEN SIE FRAGEN ZU

- ENERGIEEFFIZIENTEM BAUEN
- FÖRDERUNGEN
- THERMISCHEM SANIEREN
- ENERGIESPARMÖGLICHKEITEN



# BAUBERATUNG

Niederösterreich GESTALTE(N) bietet Ihnen Unterstützung bei Ihrem individuellen Bauvorhaben - sei es Umbau, Sanierung oder Neubau!

**JETZT IHRE  
PERSÖNLICHE  
BAUBERATUNG  
ANFORDERN!**

#### UNSERE BAUBERATUNG

- findet mit unseren ArchitektInnen und BaumeisterInnen vor Ort statt – persönlich, individuell und unabhängig
- unterstützt Sie gestalterisch, rechtlich, technologisch
- dient als unabhängige Informations- und Orientierungsquelle
- gibt Ihnen kreative Ideen und Inspirationen
- ist eine nützliche Entscheidungshilfe für Ihre Aufgaben
- hilft Ihnen dabei, den Überblick zu behalten
- ist für einen Kostenbeitrag von nur € 90,- zu haben

#### WIE KOMMEN SIE ZU IHRER PERSÖNLICHEN BAUBERATUNG?

Am besten gleich über unsere Homepage anmelden:

[www.noegestalten.at/bauberatung](http://www.noegestalten.at/bauberatung)

Oder informieren Sie sich telefonisch unter:

**02742 / 9005-15656**

Die Energie- und Umweltagentur NÖ-eNu berät Sie gerne unabhängig und kostenlos:

[www.energieberatung-noe.at](http://www.energieberatung-noe.at)





## IMPRESSUM

Medieninhaber, Eigentümer, Herausgeber  
Amt der NÖ Landesregierung  
Niederösterreich GESTALTE(N)  
Landhausplatz 1  
3109 ST. Pölten  
Tel. 02742 / 9005-15656  
mail@noe-gestalten.at  
www.noe-gestalten.at

Für den Inhalt verantwortlich: DI Petra Eichlinger

Presse, Sekretariat: Renate Mosch

Art Direction & grafische Produktion:  
Martin Kundt Communication Design

© 2021 Alle Rechte vorbehalten.



# GESTALTE(N)

[www.noe.gv.at](http://www.noe.gv.at)

## BAU§RECHT

Diese speziell für künftige Grundeigentümer und private Bauherren von Eigenheimen erstellte Baurechtsbroschüre soll einen zusammenfassenden Überblick über die für diese Zielgruppe relevanten und vordergründigsten raumordnungsfachlichen und baurechtlichen Inhalte schaffen. Insofern erhebt diese Broschüre nicht den Anspruch auf umfassende Vollständigkeit aller baurechtlichen Regelungen und Vorgaben.