



# **NÖ Bauordnung 2014**

## **Änderungen durch 5. Novelle**

### **in Kraft seit 13. Juli 2017**

Dr. Gerald Kienastberger / Mag. Anna Stellner-Bichler  
Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht



# Begriffsbestimmungen § 4

## Z 11a Bezugsniveau

1. das in der Natur vorhandene Gelände
  2. das verordnete (BP oder VO des GR) Gelände
  3. das vor dem 1.2.2017 rechtmäßig abgeänderte Gelände
- dient als **Grundlage** für die Berechnung der Gebäudehöhe und für Geländeänderungen
  - ist in Projektunterlagen zu **dokumentieren**
  - Änderung im Einzelfall nur ausnahmsweise (Wannenlage iS § 67 Abs. 3)



## **Begriffsbestimmungen § 4**

### **Z 15 Gebäude**

alle Bauteile, die statisch miteinander verbunden sind, gelten als **ein** Gebäude

### **Z 21 Hauptfenster**

Auch wenn nur Teile der Fenster der Belichtung dienen



## Begriffsbestimmungen § 4

### Z 31 Wand

Seitlicher Raumabschluss, der zu mehr als der **Hälfte** aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen besteht (z.B. auch Tore, Brüstungen, Lochbleche, Gitter, Lamellen, Jalousien oder Netze)

### Z 32a Wohnung

Objektive Abgrenzung (abgeschlossen/abgegrenzt, Räume iS § 47 Abs. 1, eigener Haushalt möglich)



# Änderung von Grundstücksgrenzen § 10

- Bedarf wieder einer **Bewilligung** mit **Bescheid**
- **Verbindung** der neuen Baulandgrundstücke mit dem **öffentlichen Straßennetz** muss gewährleistet sein
- Bauplatzerklärung, Festlegung der Straßenfluchtlinie, Grundabtretung, Grenzverlegung und (bautechn.) Auflagen können **Bescheidbestandteil** sein
- **Aufschiebende Bedingung** (bzgl. der ordnungsgemäßen Herstellung erforderlicher baulicher Maßnahmen) möglich



# Herstellung des Bezugsniveaus § 12a

Wenn Bezugsniveau **von der Gemeinde festgelegt (Bebauungsplan oder eigene VO)** wurde, ist dieses vom Grundeigentümer **herzustellen bei**

- **Neubau eines Gebäudes**
- **Errichtung einer baulichen Anlage**

mittelfristig **Abböschung der Randbereiche möglich**



# Bewilligungspflichtige Vorhaben

## § 14

- Errichtung **baulicher Anlagen** umfasst nunmehr auch ehemals anzeigepflichtige z.B. Einfriedungen, Carports, Bauwerke mit max. 10m<sup>2</sup>/3m, Sammelgruben  
→ aber: **Erleichterungen** (§ 18 Abs. 1a)
- **Heizkessel** mit NWL > 50 kW oder wenn Abgasanlage nicht über Dach geführt



# Bewilligungspflichtige Vorhaben

## § 14

- **Herstellung des verordneten Bezugsniveaus**, ausgenommen bei Verpflichtung nach § 12a  
**Erhöhung des Bezugsniveaus** nach § 67 Abs. 3  
(für sonstige Geländeänderungen s. § 67 neu)
- Aufstellung von **Maschinen und Geräten** in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die **nicht gewerbliche** Betriebsanlagen sind wegen **Statik, Brandschutz oder Nachbarrechten**



# Veränderung der Höhenlage des Geländes § 67

- im **Bauland** (Abs. 1)
  - Standsicherheit von Bauwerk/Gelände,
  - Belichtung auf Hauptfenster,
  - an Gebäudefront bzw. im 3m-Umkreis max. 1,5m,
  - sofern kein verordnetes Bezugsniveau
- im **Grünland-Kleingarten** (Abs. 2)
  - Standsicherheit von Bauwerk/Gelände,
  - nicht mehr als 0,5m,
  - sofern kein verordnetes Bezugsniveau
- **Erhöhung des Bezugsniveaus** (Abs. 3) sofern ein Grundstück im Bauland Wannenlage aufweist



# Anzeigepflichtige Vorhaben § 15

## Neue Gliederung:

1. Vorhaben **ohne** bauliche Maßnahmen  
wie z.B. Änderung des Verwendungszwecks,  
neu: straßenseitige Einfriedung, welche keine  
bauliche Anlage ist (bis 7m Tiefe),
2. Vorhaben mit **geringfügigen** baulichen  
Maßnahmen  
z.B. nachträgliche Wärmedämmung, Folientunnel



## Anzeigepflichtige Vorhaben § 15

### 3. Vorhaben in **Schutzzonen** und **Altortgebieten**

z.B. thermische Solaranlagen und Photovoltaik-  
anlagen, TV-Satellitenantennen, Klimaanlage,  
straßenseitig einsehbare Pergolen,  
Änderung der Fassadengestaltung  
(Fenstertausch, Farbgebung, Werbemaßnahmen)

Anzeige ist binnen **6 Wochen** zu prüfen



## Meldepflichtige Vorhaben § 16

- Aufstellung von **Heizkesseln** für **alle Arten von Brennstoffen** mit  $NWL < 50 \text{ kW}$  mit Abgasanlage über Dach (mit Bescheinigung über die Aufstellung und Anschlussbefund)
- Errichtung von **Photovoltaikanlagen** außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (+ Elektroprüfbericht)
- Herstellung von **Hauskanälen**



## Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben § 17

- Thermische **Solaranlagen** außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten
- **Teichbautechnische Anlagen** mit Ausnahme von Gebäuden (z.B. Dämme, Stauanlagen Becken, Mönche, Wartungsstege)
- **Buswartehäuschen**, Telefonzellen,
- **Kleinräumige Niveauveränderung** (max. 20 m<sup>2</sup>) außerhalb des Bauwichts



# Verfahrenserleichterungen

## § 18 Abs.1a

Für **folgende Vorhaben** (nach § 14):

- Gebäude bis 10m<sup>2</sup>/3m im Bauland
- Einfriedungen bis 3m Höhe
- oberirdische bauliche Anlagen mit gebäudegleicher Verwendung bis 50m<sup>2</sup>/3m im Bauland
- Heizkessel bis 400 kW (Typenprüfbericht)
- Maschinen und Geräte in baulicher Verbindung mit Bauwerk



# Verfahrenserleichterungen

## § 18 Abs.1a

- **Maßstäbliche Darstellung und Beschreibung** (2-fach) genügt (→ kein Planverfasser nach § 25)

Sonst mögliche Auswirkungen (je nach Vorhaben):

- keine Parteistellung von Nachbarn,
- keine Bauplatzerklärung,
- keine Straßengrundabtretung bzw. Herstellung des Bezugsniveaus,
- kein Bauführer



# Verfahren mit Parteien und Nachbarn § 21

nach **Vorprüfung** →

**generell keine Bauverhandlung mehr!**

alle **Parteien und Nachbarn** sind nachweislich vom  
Bauvorhaben zu informieren

**Einsichtsmöglichkeit** und allfällige **Einwendungen**  
binnen 2 Wochen

**Bescheidzustellung** an alle, die Einwendungen  
erhoben haben



# Verfahren mit Parteien und Nachbarn § 21

## **Informationspflicht gilt nicht:**

- bei Vorhaben nach § 18 Abs.1a,
- sofern Ortsbildthema,
- wenn keine Nachbarrechte betroffen



## Fertigstellung § 30

- gegebenenfalls Nachweis über die Herstellung des **Bezugsniveaus**
- **keine** Bauführerbescheinigung bei Vorhaben nach § 18 Abs. 1a
- bei **Heizkesseln** entsprechende **Befunde** ggf. auch über die Brennstofftransporteinrichtung

# Höhe von Bauwerken

## § 53 und § 53a

Nachweis der Einhaltung der Bebauungshöhe  $h$ :

- über **errechnete Gebäudehöhe** (= Fläche der Gebäudefront durch Breite) und Beschränkung der Absoluthöhe ( $h + 1\text{m}$ )

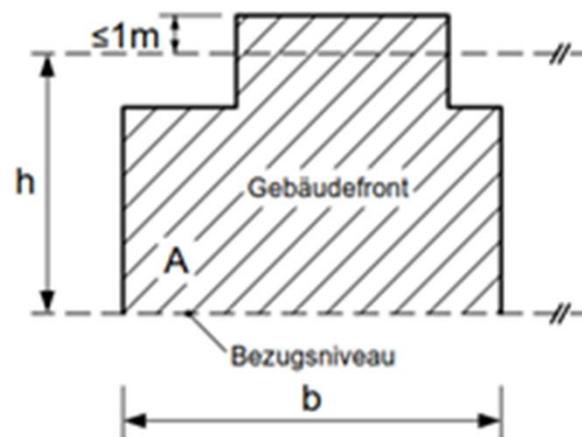


Abb. 1

# Höhe von Bauwerken

## § 53 und § 53a

oder

- über **Umhüllende** → definiert über 2 ideale Randpunkte ( $\sim h$ ) und Hochpunkt ( $h + \text{max. } 6\text{m}$ ), Neigungswinkel zwischen  $15^\circ$  und  $45^\circ$

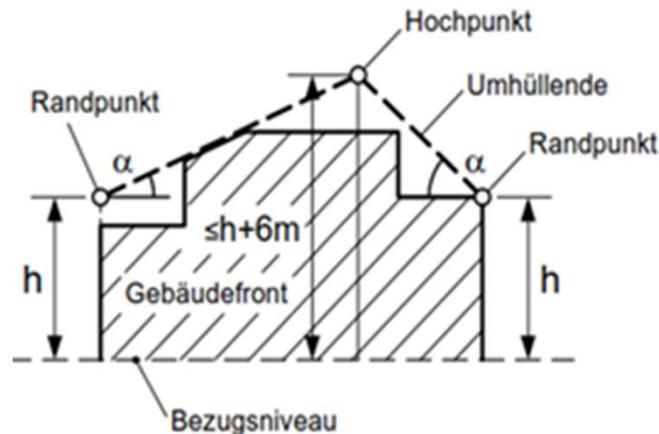


Abb. 3



# Höhe von Bauwerken

## § 53 und § 53a

- Ermittlung der Gebäudefronten ( $\neq$  Frontabschnitte) entlang des äußersten Umfanges in 1m Höhe über Bezugsniveau
- Begrenzung der Höhe von zurückgesetzten Geschoßen (max.  $h$ )
- Begrenzung der absoluten Höhe von Gebäuden ( $h + 6m$ )



# Äußere Gestaltung von Bauwerken § 56

**Neufassung der gestalterischen Prüfkriterien**  
bei der Beurteilung der Einfügung ins Ortsbild:

Bauform, Farbgebung, Maßstäblichkeit des  
Bauvolumens, Anordnung am Grundstück

**Verschlechterungsverbot** („vom Baubestand nicht  
offenkundig abweichen“ bzw. „diesen nicht  
wesentlich beeinträchtigen“)

Ortsbildprüfung hinsichtlich **Bauvolumen** trotz  
Bebauungsplan! (bisherige Regelung entfällt)



# Verbot der Ölheizungen § 58 Abs. 1a

Heizkessel von Zentralheizungsanlagen für  
**flüssige** (Öl) und **feste fossile** (Koks) Brennstoffe  
im **Neubau ab 1.1.2019**  
**verboten**



# Übergangsbestimmungen

## § 70 Abs. 5a und Abs. 10

- Bei **bundes- bzw. landesrechtlichen** Bewilligungen von Bauwerken, deren **Verwendungszweck weggefallen** ist, → **Abbruch** erst dann anzuordnen, wenn nicht innerhalb von **5 Jahren** eine **Baubewilligung nach BO** erteilt wird
- Für am 13. 7. 2017 anhängige Verfahren gelten die bisherigen Regelungen weiter.



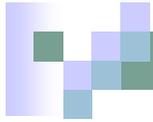
# Weitere Änderungen

- Mitwirkung der Bundespolizei (§ 3a)
- Verfahrensanpassung bei Duldungsverpflichtung (§ 5 Abs. 2 und 3; § 7)
- Konkretisierung von „zukünftig bewilligungsfähigen“ Gebäuden (§ 6 Abs. 2 Z 2 iVm § 54)
- Berücksichtigung der Baulandumlegung bei Bauplatz, Straßengrundabtretung und Ergänzungsabgabe; Anrechnungsweise von Standortabgaben
- Gebäudegleiche bauliche Anlagen (z.B. Carports) im 2. Bauwich wieder zulässig (§ 51 Abs. 3)



# Weitere Änderungen

- Zulässigkeit von Aufzugsanlagen und Windfängen als Vorbauten bei vor dem 1.2.2015 bewilligten Gebäuden (§ 52 Abs. 2 Z 4 und 5)
- Nachträgliche Aufsparrendämmung bis 30 cm (§ 53a Abs. 10)
- Vorsorge für E-Ladestationen schon ab 3 Wohnungen (§ 64 Abs. 2)
- Keine Spielplatzverpflichtung bei Reihenhäusern; bei Zubauten jeweils nur im Hinblick auf Erweiterung (§ 65 Abs. 1)
- Diverse sprachliche Klarstellungen (z.B. § 51 Abs. 2 Z 3 – Höhe von Bauwerken im Bauwuch)



Herzlichen **Dank**  
für Ihre Aufmerksamkeit!