



www.noe.gv.at

[Home](#) » [Bauen & Wohnen / Bauen / Neubau](#) » [NÖ Bauordnung](#) » [Aktuelle Bauordnung](#)



B-L

## NÖ Bauordnung 1996

### Wichtige Begriffe und Informationen

- ☒ [Behörden](#)
- ☒ [Kategorien von Bauvorhaben](#)
- ☒ [Antragsbeilagen](#)
- ☒ [Örtliches Raumordnungsprogramm](#)
- ☒ [Nachbarn - Parteien](#)
- ☒ [Bauplatz](#)

### Behörden

- Der **Bürgermeister** bzw. der **Magistrat** (in Städten mit eigenem Statut) ist die **Baubehörde I. Instanz** und somit zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen, baupolizeilichen Aufträgen, Abbruchbewilligungen.
- Der **Gemeindevorstand** (Stadtrat) bzw. **Stadtsenat** (in Städten mit eigenem Statut) ist die **Baubehörde II. Instanz**.
- Die **Bezirkshauptmannschaft** ist als Baubehörde I. Instanz zuständig für Baubewilligungen bzw. baupolizeiliche Angelegenheiten für
  - Bauwerke, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken;
  - bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen;
  - gewerbliche Betriebsanlagen, die von den Gemeinden im Rahmen der NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl 1090/2, an sie übertragen wurden.Zugleich ist sie **Aufsichtsbehörde I. Instanz** für die Gemeinden.
- Die **NÖ Landesregierung** ist Baubehörde II. Instanz für
  - Bauwerke, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken;
  - gewerbliche Betriebsanlagen, die von den Gemeinden im Rahmen der NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl 1090/2, an die Bezirkshauptmannschaften übertragen wurden.Sie ist als - außerordentliche - **Rechtsmittelbehörde** zuständig für die Entscheidung über Vorstellungen gegen Bescheide des Gemeindevorstandes und **Aufsichtsbehörde II. Instanz**.
- Der **Landeshauptmann** ist im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung die Baubehörde II. Instanz für bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen.

[^nach oben](#)

## Kategorien von Bauvorhaben

Die NÖ Bauordnung 1996 unterscheidet folgende Kategorien von (Bau-)Vorhaben:

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 14):**

z. B. Neu- und Zubauten von Gebäuden, Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen oder Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen bzw. Nachbarrechte verletzt werden könnten  
ortsfeste Aufstellung von Maschinen, Windräder, die keine elektrizitätsrechtliche Genehmigung benötigen (unter 20 KW Engpassleistung), etc. ...

Nach der 11. Novelle, LGBl. 8200-17, sind **Carports** dann **bewilligungspflichtige** Anlagen, wenn **nicht alle Nachbarn** nachweislich zugestimmt haben).

- **Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 15):**

**NEU:** Während nun die Aufstellung von 1 Gerätehütte und 1 Gewächshaus bis 10 m<sup>2</sup> Grundrißfläche und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m im Bauland außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwuchs nach § 17 Abs. 1 Z.9 bewilligungs- und **anzeigefrei** ist, braucht man für jede weitere Gerätehütte bzw. jedes weitere Gewächshaus bis 10 m<sup>2</sup> Grundrißfläche und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m eine Bauanzeige. Diese ist auch dann erforderlich, wenn nur ein solches Bauwerk im vorderen Bauwuch oder in einer Schutzzone errichtet werden soll.

Weiters sind u. a. anzeigepflichtig die Aufstellung von **Solaranlagen** oder die Anbringung an Bauwerken sowie in Schutzzonen TV-Satellitenantennen, wenn sie an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden montiert werden sollen, sowie Folientunnel, die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen, Photovoltaikanlagen, etc. ...

- Für überdachte und nur an einer Seite abgeschlossene **Abstellanlagen** für Kraftfahrzeuge (**Carports**) benötigen Sie eine Bauanzeige, wenn die durch dieses Vorhaben in ihren subjektiven Rechten berührten NachbarInnen Nachbarn nachweislich zugestimmt haben. (Ansonsten ist eine Baubewilligung erforderlich).

- Die **Aufzählung** in dieser Bestimmung ist **abschließend**, d.h. darüber hinaus darf **nichts** (außer den im Gesetz angeführten anzeigefreien und den bewilligungspflichtigen Vorhaben) mit einer Anzeige zur Kenntnis genommen werden.

- **Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben (§ 17):**

z. B. Herstellung von Wasserbecken (Fassungsvormögen bis zu 50 m<sup>3</sup>), Schwimmbadabdeckungen bis 1,5 m Höhe, Anschlussleitungen und Hauskanälen, Errichtung von Gartengrillern, Spielplatzgeräten, Pergolen, Hochständen und Marterln, Aufstellung von Einzelöfen, Anbringung von TV-Satellitenanlagen außerhalb von Schutzzonen, etc. ...

Weiters gibt es noch

- **Meldepflichtige Vorhaben (§ 16a):**

Die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von **Klimaanlagen** mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in Gebäuden oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden (ausgenommen jener, die nach § 14 Z. 5 bewilligungspflichtig sind), müssen Sie der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Ausführung des Vorhabens melden. Der Austausch von solchen Klimaanlagen ist nur dann meldepflichtig, wenn die Nennleistung verändert wird.

- **Anzeigemöglichkeit (§ 16):**

Wenn Sie der Ansicht sind, dass Ihr Vorhaben (bauliche Anlage, Abänderung von Bauwerken, ortsfeste Aufstellung von Maschinen) keine Bewilligung benötigt, können Sie es mit einer Skizze und einer Beschreibung (zweifach) der Baubehörde schriftlich anzeigen. Diese muss Ihnen dann binnen 8 Wochen mitteilen, ob Sie Ihre Ansicht teilt oder ob Sie nicht doch eine Baubewilligung beantragen müssen. Das Gleiche gilt auch für Bauanzeigen.

Für den Bauwerber bzw. die Bauwerberin hat dies zur **Folge**, dass

- mit einer **bewilligungspflichtigen Bauführung** erst begonnen darf, wenn der Baubewilligungsbescheid, den der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz zu erlassen hat, rechtskräftig geworden ist;
- **anzeigepflichtige Vorhaben** hingegen mindestens acht Wochen vor dem beabsichtigten Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde anzuzeigen sind und nur ausgeführt werden dürfen, wenn die Baubehörde binnen dieser achtwöchigen Frist das Vorhaben nicht mit Bescheid untersagt;
- bei **bewilligungs- und anzeigefreien** Vorhaben jederzeit mit der Bauführung begonnen werden darf.

## Antragsbeilagen

### (§§ 18 und 19)

Planen BauwerberInnen die Errichtung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens, sind dem **Antrag** auf Erteilung der Baubewilligung, gerichtet an den Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz, nachfolgende **Beilagen** anzuschließen:

1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift)  
bzw. Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung von GrundeigentümerInnen)
2. bautechnische Unterlagen:
  - > Baupläne (in dreifacher Ausfertigung; insb. Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
  - > Baubeschreibung (in dreifacher Ausfertigung; insb. Grundstücksgrösse, Grundriss- und Nutzfläche, Bauausführung, Verwendungszweck)
  - > Teilungsplan eines Vermessungsbefugten, wenn Straßengrund abzutreten ist (in einfacher Ausfertigung)
3. Energieausweis (dreifach, bei Neu- und Zubauten sowie bei Abänderungen von Gebäuden und bei umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von mehr als 1000m<sup>2</sup> - sofern technisch, funktionell und wirtschaftlich realisierbar)
4. Nachweis über die Prüfung des Einsatzes alternativer Energiesysteme

Die Baubehörde hat, wenn dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, die **Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen**, wie z. B. Detailpläne, eine Angabe über den höchsten örtlichen Grundwasserspiegel, eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe, Brandschutzkonzept, etc.

Handelt es sich lediglich um ein **anzeigepflichtiges Vorhaben**, müssen Sie der an den Bürgermeister gerichteten Bauanzeige zumindest eine **Skizze** sowie eine **Beschreibung in zweifacher Ausfertigung** anschließen.

**Hinweis:** Nach der am **16. Februar 2011** in Kraft getretenen **12. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996** (LGBl. 8200-18) sind alle am Tag des Inkrafttretens der 11. Novelle (also am 11. Dezember 2010) anhängigen Verfahren nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen (Übergangsbestimmung).

[^nach oben](#)

## Örtliches Raumordnungsprogramm

In welcher **Widmungsart** (Bauland, Grünland, Verkehrsfläche ...) ein Grundstück situiert ist, lässt sich dem Flächenwidmungsplan entnehmen, der jeweils auf dem **Gemeindeamt** eingesehen werden kann.

Weitere Informationen über die **örtliche Raumordnung** und **Raumplanung** entnehmen Sie bitte den beiden unten angeführten **Links: Örtliche Raumordnung** sowie **Raumordnung und Regionalpolitik**.

[^nach oben](#)

## Nachbarn - Parteien

In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren haben **Parteistellung**

1. der oder die Bauwerber/in und/oder Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den oben angeführten Grundstücken, (z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang - ebenfalls **Nachbarn**).

**Nachbarn** sind **nur** dann **Parteien**, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in § 6 Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

Konkret sind dies:

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs.1 Z.4) sowie
2. der Schutz vor Immissionen (§ 48), wobei man jedoch solche Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, hinnehmen muss;
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, der Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken und deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z.9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

Aus dieser Bestimmung ergibt sich der Rahmen der festgelegten Nachbarrechte und somit jener Einwendungen, welche in einem Baubewilligungsverfahren von einem Nachbarn ggf. mit Erfolg geltend gemacht werden können.

Werden Einwendungen - trotz ordnungsgemäßer Ladung - nicht rechtzeitig vorgebracht, geht die **Parteistellung verloren** .

Das **Ortsbild**, die bloße Beeinträchtigung der Besonnung, eine allfällige Wertminderung sind jedoch **keine Nachbarrechte** und können allenfalls **nur** auf dem **Zivilrechtsweg** verfolgt werden.

#### **Die Bauordnung ist jedoch keine "Baumordnung" -**

Hecken und Bäume an der Grundstücksgrenze lassen sich daher nicht im Wege der NÖ Bauordnung regeln, sondern ist hierfür das **Bezirksgericht** zuständig,

wenn zeitlich und räumlich überwiegend, also zu mehr als 50 %,

- kein Sonnenlicht in Wohnräume oder Garten dringt oder

- durch die Pflanzen des Nachbarn größere Teile des Gartens versumpfen bzw. vermoosen oder

- selbst zu Mittag eines helllichten Sommertages künstliche Beleuchtung im Haus erforderlich wird.

[^nach oben](#)

#### **Bauplatz**

Ein Neu- oder Zubau eines Gebäudes auf einem Grundstück im Bauland ist nur dann zulässig, wenn dieses als Bauplatz gilt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung zum Bauplatz erklärt wird.

**Fragen zur NÖ Bauordnung** bzw. zur **NÖ Bautechnikverordnung** richten Sie bitte an die **örtlich zuständige Gemeinde** , da der **Bürgermeister** bzw. der Magistrat die **Baubehörde I. Instanz** ist.

[^nach oben](#)

**WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN**

## Links

### [NÖ Bauordnung 1996](#)

LGBl. 8200-20 (14. Novelle) - in Kraft seit 16. September 2011

### [NÖ Bautechnikverordnung 1997](#)

### [Örtliche Raumordnung](#)

### [Raumordnung und Regionalpolitik](#)

### [NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung](#)

NÖ GEEV 2008

### [NÖ Kleingartengesetz](#)

### [NÖ Spielplatzgesetz 2002](#)

Ihre Kontaktstelle des Landes für die NÖ Bauordnung 1996 und für das NÖ Raumordnungsgesetz 1976

#### **Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht**

E-Mail: [post.ru1@noel.gv.at](mailto:post.ru1@noel.gv.at)

Tel: 02742/9005-14591, Fax: 02742/9005-15160

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 16

---

 [Lageplan, Adressen aller Dienststellen](#)