

Häufig gestellte Fragen zu dem Thema Bauen

Niederösterreichische Bauordnung 2014

Ab wann wird eine Baubewilligung benötigt?

Eine Baubewilligung ist grundsätzlich immer dann erforderlich, wenn es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen **Neu- bzw. Zubau eines Gebäudes** oder um **die Errichtung einer baulichen Anlage** handelt.

Ein Gebäude

- ist 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.

Eine bauliche Anlage

- ist ein Bauwerk, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist (z.B. eine Stützmauer, ein Carport) aber nicht unter den Begriff des Gebäudes fällt.

Bei einer **Abänderung von Bauwerken** ist eine **Baubewilligung erforderlich**, wenn dadurch die **Standicherheit tragender Bauteile**, der **Brandschutz**, die **Belichtung** oder **Belüftung** von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung **beeinträchtigt werden könnte**.

Werden durch das geplante Bauprojekt Nachbarrechte (§ 6 NÖ Bauordnung 2014) berührt, oder könnte es zu einem Widerspruch zum Ortsbild (§ 56 NÖ Bauordnung 2014) kommen, muss auch eine Baubewilligung beantragt werden.

Wie ist der Ablauf eines Bewilligungsverfahrens?

1. **Antrag zur Baubewilligung § 14 NÖ BO 2014**, inkl. aller Beilagen (§ 18 und § 19 NÖ BO 2014)
2. **Vorprüfung § 20 NÖ O 2014:**
 - Stellt die Behörde (Bausachverständige) fest, dass Unterlagen fehlen oder fehlerhaft sind, sind diese nachzureichen bzw. richtigzustellen.
3. **Prüfung des Bauvorhabens und Einholen notwendiger Gutachten**
 - Prüffrist 3 Monate. Die Prüffrist beginnt ab dem Vorliegen aller notwendigen Antragsbeilagen des Bauwerbers.
4. **Verfahren mit Parteien und Nachbarn § 21 NÖ BO 2014**
 - Parteien und Nachbarn sind vom geplanten Vorhaben zu informieren.
 - In die Antragsunterlagen darf Einsicht genommen werden.
 - Einwendungen gegen das Vorhaben sind binnen einer Frist von 2 Wochen schriftlich bei der Baubehörde einzubringen.
5. **Erteilung der Baubewilligung § 23 NÖ BO 2014**
 - Das Verfahren endet mit einem rechtskräftigen Bescheid. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den im § 20 der NÖ BO angeführten Bestimmungen besteht. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen.



Welche Unterlagen muss ich vorlegen?

1. Für ein Bewilligungsverfahren sind folgende Beilagen dem Antrag beizulegen:
 - a. Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht
 - b. Baupläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, u.s.w.), die das Bauvorhaben ausreichend darstellen
 - c. Baubeschreibung
 - d. Energieausweis (falls erforderlich)
 - e. Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme
 - f. Teilungsplan, wenn Straßengrund abzutreten ist**
 - g. je nach Projektumfang kann die Vorlage weiterer Antragsunterlagen erforderlich sein
2. Es ist ratsam, vor jeder Baueinreichung die **notwendigen Beilagen** mit der zuständigen **Baubehörde** abzustimmen.



Kann ich meine Pläne selbst zeichnen?

Der **Bauherr** hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens, einschließlich der Erstellung des Energieausweises, mit Überprüfungen und der Ausstellung von **Bescheinigungen Fachleute** zu betrauen, die hiezu nach deren einschlägigen Vorschriften befugt sind (z.B. Architekt, Ziviltechniker, Baumeister, u.s.w.). Diese haben der Baubehörde auf Verlangen den Nachweis ihrer Befugnis vorzulegen.

Besitzt der Bauherr oder einer seiner Dienstnehmer selbst diese Befugnis, ist eine solche Betrauung nicht erforderlich.



Muss man auch einen Abbruch von Bauwerken bewilligen lassen?

Der **Abbruch** eines Bauwerks ist dann **bewilligungspflichtig**,

- wenn das abzubrechende Gebäude an ein Bauwerk am **Nachbargrundstück angebaut ist** und dadurch Nachbarrechte (§ 6 NÖ Bauordnung 2014) verletzt werden könnten (z.B. die Standsicherheit des Nachbargebäudes).
- Als **anzeigepflichtiges** Vorhaben **gilt der Abbruch** eines Gebäudes in einer **Schutzzone** soweit dieser Abbruch nicht aufgrund des oben angeführten Falles bewilligungspflichtig ist.
- **Meldepflichtig gemäß § 16 sind alle Abbrüche von Bauwerken!**

Sofern Ihr Gebäude **nicht unter Denkmalschutz** steht, dann dürfen Sie ihr Gebäude abreißen. Es ist jedoch darauf zu achten, ob es sich um einen

- **bewilligungspflichtigen** (an ein am Nachbargrundstück angebautes Bauwerk) oder
- **anzeigepflichtigen** (innerhalb einer Schutzzone) oder
- **meldepflichtigen** (freistehend, außerhalb einer Schutzzone)

Abbruch handelt.

Was ist zu tun, wenn ich mein Gebäude „instandsetzen“ möchte?

Wenn im Zuge der Instandsetzung von Bauwerken die **Konstruktion** beibehalten sowie **Formen** und **Farben** von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden können die notwendigen Arbeiten ohne Bekanntgabe bei der Behörde (bewilligungs-, anzeige- und meldefrei) durchgeführt werden. Z.B.: Erneuerung der Dacheindeckung, Fenstertausch wenn die Größe gleichbleibt (Ausnahme Schutzzone)

Was ist ein Carport und wo darf ich es hinstellen?

Die Niederösterreichische Bauordnung 2014 definiert ein Carport als bauliche Anlage, die überdacht und höchstens an einer Seite abgeschlossen ist (1 Dach und max. 1 Wand).

1. Ein Carport **darf im seitlichen und hinteren Bauwich errichtet werden**, wenn
 - der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
 - die bebaute Fläche der Nebengebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m² und
 - die Höhe der Carportfronten, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt. Bei Hanglage des Grundstücks darf diese Höhe hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.
2. Ein Carport **darf im vorderen Bauwich errichtet werden**, wenn
 - der Bebauungsplan dies nicht verbietet,
 - die Höhe, gemessen vom Bezugsniveau, an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt oder die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird

Was ist ein Nebengebäude?

Ein Nebengebäude ist ein Gebäude mit einer bebauten Fläche **bis max. 100 m²**, welches **oberirdisch nur ein Geschoss** aufweist und **keinen Aufenthaltsraum** enthält. Es kann auch als eigenständiger Baukörper an ein Hauptgebäude angebaut sein und muss in seinem Verwendungszweck dem des Hauptgebäudes untergeordnet sein (z.B. Kleingarage, Werkzeughütte, usw.).

Wann darf ich in mein Haus einziehen bzw. benutzen?

Ist das bewilligte Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr die Fertigstellung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Neben der **Fertigstellungsanzeige** sind der Behörde auch alle vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen vorzulegen.

Erst nach Vorlage aller Unterlagen darf das Gebäude benutzt werden!



Was ist mit den Schwimmbecken, Naturteich,...?

Schwimmteiche, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von **nicht mehr als 200 m²** sowie die Auf- oder Herstellung von sonstigen **Wasserbecken und -behältern** mit einem Fassungsvermögen von **nicht mehr als 50 m³** sind **bewilligungs-, anzeige- und meldefrei**.

Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen sind ebenfalls **bewilligungs-, anzeige- und meldefrei**.



Gibt es bewilligungsfreie Bauten?

Bei Wohngebäuden können pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche **jeweils** eine Gerätehütte und **ein Gewächshaus** auf Grundstücken im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen ohne Bewilligung, Anzeige oder Meldung errichtet werden.

Die **überbaute Fläche** darf jeweils **nicht mehr als 10 m²** und **die Höhe nicht mehr als 3 m betragen**. Sie können – außer im vorderen Bauwich – am gesamten Grundstück aufgestellt werden.

Für eventuelle Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Andreas Miedler

Bauamt

Stadtgemeinde Weitra

A-3970 Weitra, Rathausplatz 1

Tel: +43 2856 5006 28

Email: andreas.miedler@weitra.gv.at

Weitra
Stadt | Gemeinde



Sie wollen zu dem Thema Bauordnung ins Detail gehen?

Dazu der Auszug aus der NÖ Bauordnung 2014

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäß § 14

(**Neue Gliederung:** umfasst nunmehr auch ehemals anzeigepflichtige z.B. **Einfriedungen, Carports**, Bauwerke mit max. 10 m²/3 m, Sammelgruben aber: **Erleichterungen** (§ 18 Abs. 1a))

1. **Neu- und Zubauten** von Gebäuden;
2. die Errichtung von **baulichen** Anlagen;
3. die **Abänderung** von Bauwerken, wenn die **Standicherheit tragender Bauteile**, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von:
 - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 50 kW**,
 - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
 - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung **von mehr als 400 kW**,
 - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
5. die Lagerung brennbarer **Flüssigkeiten** ab einem Ausmaß von insgesamt **1000** Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die **Veränderung der Höhenlage des Geländes** und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 auf einem Grundstück im Bauland;
7. die Aufstellung von **Windkraftanlagen**, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
8. der **Abbruch von Bauwerken**, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

Anzeigepflichtige Vorhaben § 15

○ Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen

wie z.B. Änderung des Verwendungszwecks, neu: straßenseitige Einfriedung, welche keine bauliche Anlage ist (bis 7 m Tiefe)

○ Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen

z.B. nachträgliche Wärmedämmung, Folientunnel

○ Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten

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

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

- a) die Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
 - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
 - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
 - der Spielplatzbedarf,
 - die Festigkeit und Standsicherheit,
 - der Brandschutz,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutzbetroffen sein könnten.
- b) Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind (z. B. Hecken) und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;
- c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
- d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
- e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
- f) die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
- g) 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 geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
- b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen sowie von mobilen Hühnerställen jeweils mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² auf demselben Grundstück;
- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden

- e) die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;

3. Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten

sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung): (30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):

- a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
- b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
 - die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen 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 Bauwich;
- c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.

Der Anzeige sind zumindest eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Einreichplan und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben § 17

1. die Herstellung von Anschlussleitungen;
2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m², die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m³, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
 - die Konstruktionsart beibehalten sowie
 - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;
4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit 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;
5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c anzeigepflichtig sind;
6. die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z 4 fallen;
7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
7a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleichbleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist;
8. die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf

- einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwuchs;
9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
 10. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
 - die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
 - die Wahl des Bundespräsidenten oder
 - Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften
 Beteiligten, innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens;
 11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z. 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBL. 7070, welche jedoch dem NÖ Veranstaltungsgesetz nicht unterliegen, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u.dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;
 12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;
 13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist
 14. die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen;
 15. der Austausch von Maschinen oder Geräten, wenn der Verwendungszweck gleichbleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten, die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z.B. Röntgengeräten);
 16. die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland-Freihalteflächen;
 17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
 18. Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
 19. Treppenschrägaufzüge innerhalb einer Wohnung;
 20. die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen im Sinne des § 4 Z 12a wie z.B. Verteilerkästen, Leitungsrohre);
 21. die Errichtung und Aufstellung von Wartehäuschen und Telefonzellen;
 22. die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m² außerhalb des Bauwuchs, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z.B. lokale Anschüttung oder Abgrabung);
 23. die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen (z.B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege), ausgenommen Gebäude.

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 fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Keine Parteistellung gibt es in den Bewilligungsverfahren (mit Verfahrenserleichterungen nach § 18 Abs. 1a) für:

- Gebäude bis 10 m² / 3 m im Bauland
- oberirdische bauliche Anlagen mit gebäudegleicher Verwendung bis 50 m² / 3 m (z. B. Carports, Flugdächer etc.) im Bauland
- Heizkessel bis 400 kW (Typenprüfbericht)
- Maschinen u. Geräte in baulicher Verbindung mit Bauwerk

Konkret versteht man unter den subjektiv-öffentlichen Rechten:

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz der der bewilligten oder angezeigten 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 Zwecken der Wohnnutzung ergeben, hinnehmen muss;
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, der Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken und deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 3 und 21) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung 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.

Generell gibt es jedoch keine Bauverhandlung mehr!

Alle Parteien und Nachbarn sind nachweislich vom Bauvorhaben zu informieren und auf die Einsichtsmöglichkeit in die Einreichunterlagen hinzuweisen und aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben **schriftlich** binnen einer **Frist von 2 Wochen** ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Werden Einwendungen 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.

Neu ist auch das Bezugsniveau gemäß § 12a, dass die Gebäudehöhenberechnung erleichtern soll:

Es ist

1. dass in der Natur vorhandene Gelände
2. das von der Gemeinde im Bebauungsplan oder in einer eigenen Verordnung festgelegte Gelände (und ist beim Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder der Errichtung einer baulichen Anlage vom Grundeigentümer herzustellen)
oder
3. ein vor dem 1. Februar 2017 bewilligtes oder bewilligungsfrei abgeändertes Gelände.

Es muss bei der Errichtung eines Vorhabens dokumentiert 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 hellichten Sommertages künstliche Beleuchtung im Haus erforderlich wird.