

BAUVORHABEN

Immer wieder treten Fragen zu Neu-, Zu-, Umbauten oder anderen Bauvorhaben auf. Daher möchten wir die wichtigsten Punkte für Ihr mögliches Bauvorhaben zusammenfassen. Erkundigen Sie sich zeitgerecht, ob es sich in Ihrem Fall um ein bewilligungspflichtiges (§ 14 NÖBO), anzeigepflichtiges (§ 15 NÖBO), möglicherweise anzeigepflichtiges (§ 16 NÖBO) oder um ein bewilligungs- und anzeigefreies (§ 17 NÖBO) Bauvorhaben handelt. Nachstehend eine Liste der häufigsten Bauvorhaben.

Abbruch	bewilligungspflichtig - wenn das abzubrechende Bauwerk an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut ist; anzeigepflichtig - wenn das abzubrechende Bauwerk nicht an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut ist;
Abstellplatz	anzeigepflichtig
Abstellplatzüberdachung	→ siehe Carport
Anschüttung	→ siehe Gelände-Höhenveränderung
Aufstellung von Maschinen und Geräten	bewilligungspflichtig - in Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn deren Standsicherheit beeinträchtigt oder Rechte von Nachbarn verletzt werden könnten
Austausch von Maschinen und Geräten	anzeigepflichtig - wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten
Badeinbau	anzeigepflichtig
Bauwerk-Zubau	bewilligungspflichtig - grundsätzlich
Bauwerk-Änderung	bewilligungspflichtig - grundsätzlich
Bauwerk-Zweckveränderung	anzeigepflichtig - wenn durch Änderung des Verwendungszweckes Festlegungen im Flächenwidmungsplan, der Stellplatzbedarf oder hygienische Verhältnisse betroffen werden können, sonst bewilligungs-, anzeige- und meldefrei
Bauwerk-Instandsetzung	bewilligungs-, und anzeige- und meldefrei - wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten, sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig
Brunnen	bewilligungs-, anzeige- und meldefrei

Brennstofflagerung	bewilligungspflichtig - über 1.000 Liter
Carport (überdachte PKW- Abstellanlage)	bewilligungspflichtig nach §18.1a <u>ACHTUNG</u> : gilt mit max. einer Außenwand als bauliche Anlage, ab zwei Außenwänden handelt es sich um ein Gebäude -> siehe Garage
Dach-Instandsetzung	bewilligungs-, anzeige- und meldefrei - wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig
Dachform-Veränderung	bewilligungspflichtig
Einfriedung	anzeigepflichtig - Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze. bewilligungspflichtig nach §18.1a die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m ² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
Fassadengestaltung	bewilligungs-, anzeige- und meldefrei - wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig
Fenstertausch	bewilligungs-, anzeige- und meldefrei - wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig In Schutzzonen und im Altortgebiet immer bewilligungspflichtig!
Flugdach	bewilligungspflichtig - grundsätzlich
Garage	bewilligungspflichtig
Gebäude-Neubau	bewilligungspflichtig
Gebäude-Innenausbau	bewilligungspflichtig - wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt werden könnten, sonst anzeigepflichtig

Gebäude-Zubau	bewilligungspflichtig
Gebäude-Änderungen im Inneren	bewilligungs-, anzeige und meldefrei - wenn die Standsicherheit oder der Brandschutz nicht beeinträchtigt werden
Gelände-Höhenveränderung	bewilligungspflichtig - wenn dadurch die Standsicherheit eines Nachbarbauwerkes, die Bebaubarkeit eines Nachbargrundstückes oder die Belichtung der Hauptfenster eines Nachbargebäudes beeinträchtigt oder der Abfluss von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst werden könnten sonst bewilligungs-, anzeige und meldefrei
Gerätehütte bzw. Gewächshaus	bewilligungs-, anzeige und meldefrei - mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m ² 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 Bauwichts bewilligungspflichtig - wenn Grundrissfläche (10 m ²) oder Gebäudehöhe (3 m) überschritten wird
Heizungen	bewilligungs-, anzeige und meldefrei – <ul style="list-style-type: none"> • die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z 4 fallen; • die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlageanlagen mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind; bewilligungspflichtig – <ul style="list-style-type: none"> • 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 gewerberechtiglichen Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen
Lagerplatz	anzeigepflichtig - grundsätzlich
Mauerwerksöffnung (Außenwände)	bewilligungspflichtig
Nebengebäude	-> siehe Gebäude
Niederschlagswasser (Ableitung oder Versickerung)	bewilligungspflichtig - wenn hierfür bauliche Anlagen notwendig sind, sonst anzeigepflichtig

Pergola	bewilligungs- und anzeigefrei Achtung: darf nicht überdacht werden, da sonst §18.1a
Photovoltaikanlage	anzeigepflichtig - mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Gebäudedächern) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan bewilligungs-, anzeige und meldefrei - soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e oder Z 3 lit. b unterliegen
Satellitenantenne	anzeigepflichtig - Anbringung an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden bewilligungs-, anzeige und meldefrei - soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen
Schwimmbecken/Schwimmteich/Naturpool/Gartenteich/Schwimmbadabdeckung	bewilligungs-, anzeige und meldefrei - die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m ² , die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m ³ , Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen; sonst bewilligungspflichtig
Solaranlage	anzeigepflichtig - Anbringung an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden bewilligungs-, anzeige und meldefrei - soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen
Wärmeschutzfassade	anzeigepflichtig
Windkraftanlagen	Bewilligungspflichtig - die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken
Wintergarten	bewilligungspflichtig , da ein neuer Raum geschaffen wird

Anzeigepflichtige Vorhaben

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

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 lit. g oder Z 2 lit. d die Vorlage eines Energieausweises erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der Energieausweis in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen Überprüfung absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 lit. g oder Z 2 lit. d die Vorlage eines Nachweises über den möglichen Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z 1 lit. b) errichtet, ist der Anzeige die Zustimmung des Grundeigentümers, die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder die vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster Teilungsplan anzuschließen.

(4) Die Baubehörde erster Instanz hat eine Anzeige binnen 6 Wochen zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens ausreichenden Unterlagen vorliegen.

(5) Ist zur Beurteilung des Vorhabens die Einholung eines Gutachtens notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger nach dem Vorliegen der vollständigen Unterlagen rechtzeitig vor dem Ablauf der Frist nach Abs. 4 nachweislich mitteilen. In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen 3 Monaten ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen. Für die Mitteilung gilt Abs. 6 letzter Satz sinngemäß.

Bewilligungspflichtige Vorhaben

(1) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes, wenn das Grundstück nicht oder nicht ausschließlich im Eigentum des Antragstellers steht, durch:

a) Zustimmung des Grundeigentümers oder

b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 87/2015, handelt, oder

c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens.

2. Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3), sofern erforderlich.

3. Bautechnische Unterlagen:

a) ein Bauplan (§ 19 Abs. 1) und eine Baubeschreibung (§ 19 Abs. 2) jeweils dreifach, in Fällen des § 23 Abs. 8 letzter Satz vierfach;

b) eine Beschreibung der Abweichungen von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Anführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung und erforderlichenfalls eine planliche Darstellung jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein Nachweis über die Eignung dieser Vorkehrungen;

c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster Teilungsplan;

d) zusätzlich, wenn das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des Bezugsniveaus;

e) abweichend davon bei einem Bauvorhaben nach § 14 Z 6 je 3-fach ein Lageplan, Schnitte und eine Beschreibung des Gegenstandes und Umfangs des Bauvorhabens (Darstellung des Bezugsniveaus gemäß § 4 Z 11a und der geplanten Geländeänderung in Grundrissen und Schnitten mit jeweils ausreichend genauer Angabe der Höhenlage des Geländes).

4. Energieausweis dreifach, sofern erforderlich.

§18 (1a)

Jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach Z3 überdies ein Typenprüfbericht anzuschließen. § 25 Abs. 1 gilt dafür nicht.

(2)

Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z. B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.