

## KATEGORIEN VON BAUVORHABEN

Die NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit gültigen Fassung (Inkrafttreten am 30.08.2018) unterscheidet folgende Kategorien von Vorhaben:

- **BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN (§ 14)**
  1. Neu- und Zubauten von Gebäuden
  2. die Errichtung von baulichen Anlagen
  3. Die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit 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 50kW,
    - 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 Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

**Hinweis:**  
bewilligungspflichtig sind auch ehemals anzeigepflichtige Vorhaben, wie beispielsweise **Einfriedungen, Carports**, Bauwerke mit max. 10 m<sup>2</sup>/3 m Höhe (§ 18 (1a) NÖ BauO 2014) mit „Erleichterungen“ (siehe nächster Punkt)
- **BEWILLIGUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN (§ 14) nach § 18 (1a) mit „Erleichterungen“**
  1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
  2. 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<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
    - 2a) die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Rechte nach § 6 verletzt werden könnten (§ 14 Z 3),

3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a und b) oder 4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

Folgende „Erleichterungen“ gelten für die o.a. Bauvorhaben:

1. Keine Parteienstellung von Nachbarn im Bauverfahren nach § 6
2. Keine Auslösung der Verpflichtung zur Grundabtretung für Verkehrsflächen nach § 12
3. Keine Auslösung der Herstellungsverpflichtung eines verordneten Bezugsniveaus nach § 12a
4. Keine Klärung der genauen Lage der Grundstücksgrenzen erforderlich (§ 19)
5. Keine Auslösung der Bauplatzerklärung nach § 23
6. Kein Erfordernis für die Beauftragung von befugten Fachleuten (Baumeister, Architekt, Ziviltechniker) als Planverfasser oder Bauführer nach § 25
7. Keine Auslösung zur Entrichtung von Aufschließungsabgaben bzw. Ergänzungsabgaben nach § 38 und 39

- ANZEIGEPFLICHTIGE VORHABEN (§ 15)

**Gliederung:**

1. Vorhaben **ohne** bauliche Maßnahmen wie z.B. Änderung des Verwendungszwecks, neu: straßenseitige Einfriedung, welche keine bauliche Anlage ist (bis 7 m Tiefe)
2. Vorhaben mit **geringfügigen** baulichen Maßnahmen  
z.B. nachträgliche Wärmedämmung, Folientunnel
3. Vorhaben in **Schutzzonen** und **Altortgebieten**  
z.B. thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, TV-Satellitenantennen, straßenseitig einsehbare Pergolen, Änderung der Fassadengestaltung (Fenstertausch, Farbgebung, Werbemaßnahmen)

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 hierdurch
  - 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 Wärmeschutz

betroffen 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);

#### Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
- b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> auf demselben Grundstück;
- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden

#### Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten

(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) 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.

#### ● MELDEPFLICHTIGE VORHABEN (§ 16)

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

1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
2. der Austausch von Klimaanlage nach Z. 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
3. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen;
6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;
7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
8. die Herstellung von Hauskanälen.

- 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 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;
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 m<sup>2</sup> 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, Garten-Griller, 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 Beteiligen, 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 hierzu 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 m<sup>2</sup> 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.