

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- und anzeigefrei
Bauwerk-Instandsetzung	bewilligungs- und anzeigefrei – wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten, sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig
Brunnen	bewilligungs- und anzeigefrei

Brennstofflagerung	bewilligungs- und anzeigefrei – bei Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten bis 200 Liter, anzeigepflichtig – bis 1.000 Liter, bewilligungspflichtig – über 1.000 Liter
Carport (überdachte PKW-Abstellanlage)	anzeigepflichtig – wenn nachweisliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn vorliegt, sonst bewilligungspflichtig <u>ACHTUNG:</u> gilt mit max. einer Außenwand als bauliche Anlage, ab zwei Außenwänden handelt es sich um ein Gebäude → siehe Garage
Dachflächenfenster-Einbau	anzeigepflichtig
Dach-Instandsetzung	bewilligungs- und anzeigefrei – wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig
Dachform-Veränderung	bewilligungspflichtig
Einfriedung	anzeigepflichtig – gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen bewilligungspflichtig – wenn dadurch Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen oder Rechte der Anrainer verletzt werden könnten sonst bewilligungs- und anzeigefrei
Fassadengestaltung	bewilligungs- und anzeigefrei – wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Form und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, sonst bewilligungspflichtig
Fenstertausch	bewilligungs- und anzeigefrei – 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 (z. B. Gartenhaus)	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- und anzeigefrei – 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- und anzeigefrei
Gerätehütte bzw. Gewächshaus	bewilligungs- und anzeigefrei – wenn Grundrißfläche bis zu 10 m ² und Gebäudehöhe bis zu 3 m nicht überschritten wird, jedoch nur jeweils 1 Stück pro Grundstück (oder Wohnung bei Reihenhausanlage) anzeigepflichtig – jede weitere Gerätehütte bzw. Gewächshaus bis 10 m ² und 3 m Höhe am Grundstück bewilligungspflichtig – wenn Grundrißfläche (10 m ²) oder Gebäudehöhe (3 m) überschritten wird
Heizungen	anzeigepflichtig – bei Aufstellung von Wärmeerzeugern (Heizkessel) von Zentralheizungsanlagen, bewilligungs- und anzeigefrei – die Aufstellung von Einzelöfen, Herden oder Wärmepumpen, bewilligungspflichtig – wenn durch das Vorhaben „Heizungsrichtung“ Änderungen, die die Standsicherheit oder den Brandschutz von Bauwerken betreffen, vorgenommen werden
Keller	bewilligungspflichtig
Lagerplatz	anzeigepflichtig – grundsätzlich
Loggia-Verbau	bewilligungspflichtig – wenn die Standsicherheit beeinträchtigt werden kann, sonst anzeigepflichtig
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 anzeigepflichtig!
Photovoltaikanlage	anzeigepflichtig
Satellitenantenne	anzeigepflichtig – wenn die Anbringung an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Gebäudefassaden erfolgt, sonst bewilligungs- und anzeigefrei
Schwimmbecken	bewilligungs- und anzeigefrei – bis max. 50 m ³ Fassungsvermögen sonst bewilligungspflichtig
Schwimmbeckenabdeckung	bewilligungs- und anzeigefrei – bis max. 1,5 m Höhe sonst bewilligungspflichtig
Senkgrube	anzeigepflichtig – bis zu einem Inhalt von 60 m ³ , sonst bewilligungspflichtig
Solaranlage	anzeigepflichtig
Wärmeschutzfassade	anzeigepflichtig
WC-Einbau	anzeigepflichtig
Werbeanlage	bewilligungspflichtig
Windfang	anzeige- bzw. bewilligungspflichtig
Windräder	bewilligungspflichtig
Wintergarten	bewilligungspflichtig , da ein neuer Raum geschaffen wird

Anzeigepflichtige Vorhaben

sind mindestens 8 Wochen vor dem Beginn der Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Eine Skizze und Beschreibung, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreicht, ist der Baubehörde vorzulegen.

Bewilligungspflichtige Vorhaben

Mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung sind der Baubehörde folgende Unterlagen unbedingt vorzulegen:

- Einreichpläne mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitten in je 3-facher Ausfertigung
- Baubeschreibung in 3-facher Ausfertigung

Bezüglich der Erstellung dieser Einreichunterlagen setzen Sie sich bitte mit einem konzessionierten Planverfasser (z.B. Baumeister) in Verbindung. Sämtliche Unterlagen müssen unbedingt vom Planverfasser unterfertigt sein.

Gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 hat der Bauherr die Fertigstellung eines bewilligten Bauvorhabens der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen sind in dieser Anzeige anzuführen.