

Häufig gestellte Fragen zum Baurecht

1

Ist der Abbruch eines bestehenden Gebäudes genehmigungspflichtig?

Sofern das Bestandsgebäude nicht unter Denkmalschutz steht, darf es abgebrochen werden.

Je nach Art und Position des Gebäudes ist wie folgt vorzugehen:

- Gebäude ist an ein Bauwerk auf dem Nachbargrundstück angebaut und es könnten durch den Abbruch Nachbarrechte (z.B.: Gefährdung der Standsicherheit des Nachbargebäudes) verletzt werden: Abbruch ist bewilligungspflichtig
- Gebäude befindet sich innerhalb einer Schutzzone: Abbruch ist anzeigepflichtig
- Gebäude ist freistehend und außerhalb einer Schutzzone: Abbruch ist meldepflichtig

Wie hoch darf das Haus gebaut werden?

Die zulässige Gebäudehöhe, also wie hoch man bauen darf, gibt der Bebauungsplan vor. Er liegt am zuständigen Gemeindeamt auf und kann dort eingesehen werden. Gibt es keinen Bebauungsplan, wird die zulässige Gebäudehöhe durch eine Gebäudebestandserhebung in der näheren Umgebung ermittelt.

TIPP: Informieren Sie sich auf der Gemeinde über Widmung und Möglichkeiten der Bebauung, bevor Sie ein Grundstück kaufen. Ein Fachplaner kann auch Rat geben.

Wie groß muss der Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze sein?

Sind Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen erforderlich, werden diese über den sogenannten Bauwuch (= der vorgeschriebene Mindestabstand eines Hauptgebäudes zu den Grundstücksgrenzen zur Gewährleistung der ausreichenden Belichtung von Hauptfenstern auf Nachbargrundstücken) definiert.

In der Regel gilt: die Breite des seitlichen und hinteren Bauwuchs entspricht der halben Gebäudehöhe, beträgt jedoch mindestens drei Meter.

Für welche Bauvorhaben brauche ich eine Baubewilligung?

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

- 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 **Gebäude** ist ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen.

Zu welchem Zeitpunkt ist der Baubeginn erlaubt?

Vor Beginn des Bauvorhabens ist das Datum des Baubeginns bei der Baubehörde anzuzeigen.

Wurde während der im Bescheid angeführten Frist kein Einspruch erhoben, ist der positive Baubescheid rechtskräftig und es kann mit dem Bauen begonnen werden.

Binnen zwei Jahren nach Erteilung der Baubewilligung muss mit dem Bau begonnen werden.

Häufig gestellte Fragen zum Baurecht

2

Welche Unterlagen sind für die Baubewilligung vorzulegen?

- Grundbuchsabschrift oder gegebenenfalls die Zustimmung des Grundeigentümers
- Baubeschreibung
- Energieausweis (falls erforderlich)
- Baupläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Teilungspläne etc.) die das Bauvorhaben ausreichend darstellen
- Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter, alternativer Energiesysteme

Muss ein Bau innerhalb einer bestimmten Frist fertiggestellt werden?

Das Bauvorhaben muss binnen fünf Jahren nach Baubeginn fertiggestellt sein.

Ist für die Errichtung einer PV- oder Solaranlage eine Anzeige bei der Baubehörde erforderlich?

- Außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten: Die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und PV-Anlagen oder deren Anbringung auf Dächern kann ohne Bewilligung, Anzeige oder Meldung erfolgen, sofern es sich nicht um eine anzeigepflichtige PV-Freiflächen-Anlage im Grünland mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW handelt. Bei größeren PV-Anlagen kann eine Genehmigungspflicht nach dem NÖ Elektrizitätswesengesetz oder dem NÖ Naturschutzgesetz erforderlich sein.
- Innerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten: Die Aufstellung von PV-Anlagen und thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung auf Gebäuden ist anzeigepflichtig.

Wann ist die Erstellung eines Energieausweises notwendig?

In folgenden Fällen ist ein Energieausweis vorzulegen:

- Im Neubau für alle konditionierten Gebäude: Objekte die beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet werden.
- Bei der Herstellung konditionierter Netto-Grundflächen ab 50 m² von Gebäuden, wenn diese eigene Nutzungseinheiten bilden.
- Bei größeren Renovierungen von bestehenden konditionierten Gebäuden. Darunter sind Maßnahmen zur Optimierung der Gesamtenergieeffizienz an einem Gebäude zu verstehen, sofern über 25 Prozent der Gebäudehülle betroffen sind.

Für Wohnhäuser sowie Nicht-Wohnhäuser sind gemäß NÖ Bautechnikverordnung Höchstgrenzen für die Energiekennzahlen festgelegt, die maximal zulässig sind.

Noch mehr häufig gestellte Fragen & Antworten finden Sie unter: www.noe-gestalten.at/faqs

Grundlage: NÖ Bauordnung, Stand: Februar 2019

Quelle: Niederösterreich GESTALTE(N)
Ortsbildpflege NÖ
Tel: +43 2742 9005 15 656
mail@noe-gestalten.at
www.noe-gestalten.at