



## Informationen zum Baurecht

In Österreich unterliegt die Bauordnung der Landesgesetzgebung. Seit Februar 2015 gelten die Niederösterreichische Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), die Niederösterreichische Bautechnikverordnung (NÖBTV 2014) und das NÖ Raumordnungsgesetz 2014.  
**Die NÖ BO 2014 wurde novelliert und trat am 13. Juli 2017 in Kraft.**

Grundsätzlich werden im Bauverfahren laut NÖ BO 2014 folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

### § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

z.B. Neu- und Zubauten von Gebäuden (gilt z.B. auch für Wintergärten), Niveauveränderungen,...

### § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben mit vereinfachtem Verfahren (§ 18 Abs. 1a)

z.B. Errichtung eines eigenständigen Gebäudes (z.B. Garage,...) mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10m<sup>2</sup> und 3 m Höhe, Errichtung einer Einfriedung bis 3 m Höhe, Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Carports), Aufstellung eines Heizkessels mit mehr als 50 kW Nennwärmeleistung,...

### § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben

z.B. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen (die keine baulichen Anlagen sind), Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken (oder deren Teilen),...

### § 16 Meldepflichtige Vorhaben

z.B. die Herstellung von Hauskanälen, Abbruch von Bauwerken, Aufstellung von Heizkesseln (<50 kW Nennwärmeleistung),...

### § 17 Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben

z.B. Herstellung von Teichen (max. 200m<sup>2</sup>), Schwimmbecken (max. 50m<sup>3</sup>), Instandsetzung von Bauwerken, Errichtung einer Gerätehütte mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und 3 m Höhe,...

Grundsätzlich sind der **Bebauungsplan** sowie die **Bebauungsbestimmungen** der Stadtgemeinde Hainburg einzuhalten!

Folgende Unterlagen sind dem Antrag auf Baubewilligung anzuschließen:

### § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

- Eigentumsnachweis, Grundbuchsauszug (höchstens 6 Monate alt, auch am Bauamt erhältlich)
- Einreichpläne, 3-fach (inkl. Nachweis über die Richtigkeit der Grundstücksgrenzen, Darstellung des Bezugsniveaus – z.B. durch Höhenschichtlinien und Höhenkoten – in Grundriss und Ansichten, Gebäudehöhenberechnung,...)
- Baubeschreibung, 3-fach
- Energieausweis, 3-fach
- Anrainerverzeichnis (kann im Lageplan enthalten sein)

### § 15 Anzeigepflichtige Vorhaben und § 14 Bauvorhaben mit vereinfachtem Verfahren (§ 18 Abs. 1a)

- Einreichplan (maßstäbliche Darstellung) des Vorhabens, 2-fach
- Baubeschreibung, 2-fach
- Bei Heizkesseln: Prüfbericht (CE Kennzeichnung)

### § 16 meldepflichtige Vorhaben

- Darstellung und Beschreibung des Vorhabens und ggf. Prüfbericht (Heizkessel)

Sind alle Unterlagen vollständig am Bauamt eingelangt, werden diese mit Stempelgebühren versehen und es wird eine Vorprüfung durch die Gemeinde mit Hilfe eines Sachverständigen durchgeführt. Hierfür ist lt. NÖBO ein Zeitraum von bis zu 3 Monaten vorgesehen.

Entspricht das geplante Bauvorhaben den o.g. Gesetzen und Verordnungen, so werden die Nachbarn verständigt. Verstreicht die Einspruchsfrist ohne Einwände, so wird von der Gemeinde ein Baubescheid / die Bewilligung ausgestellt.

Der Baubeginn muss bei der Baubehörde mittels **Baubeginnsanzeige** angezeigt und der **Bauführer bekanntgegeben** werden!

Der **Baubeginn** muss binnen **2 Jahren** nach Erlass des Bescheides stattfinden, sonst erlischt das Recht aus der Bewilligung.

Die **Fertigstellung** muss binnen **5 Jahren** ab Baubeginn erfolgen. (Möglichkeit einer Fristerstreckung)

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens muss dies mittels **Fertigstellungsanzeige** am Bauamt gemeldet werden. Dieser sind beizufügen:

- Bescheinigung des Bauführers (gemäß § 30 NÖ BO 2014) über die bewilligungsgemäße Ausführung
- gegebenenfalls Atteste

Dieser Artikel erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll einen allgemeinen Überblick verschaffen. Für weitere Informationen bzw. individuelle Anfragen stehen Ihnen die MitarbeiterInnen des Bauamtes der Stadtgemeinde Hainburg persönlich oder per Email - [bauamt@hainburg-donau.gv.at](mailto:bauamt@hainburg-donau.gv.at) - zur Verfügung.