

# § 15 NÖ BO 2014 Anzeigepflichtige Vorhaben

NÖ BO 2014 - NÖ Bauordnung 2014

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 22.03.2025

## 1. (1) Folgende Vorhaben sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen:

### 1. 1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

1. a) die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
  - – 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 Barrierefreiheit,
  - – die Belichtung,
  - – die Trockenheit,
  - – der Schallschutz oder
  - – der Wärmeschutzbetroffen werden könnten;
2. b) Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;
3. c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);
4. d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
5. e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
6. 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;
7. 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);

### 2. 2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

1. a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
2. b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> sowie von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;
3. c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;

4. d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden;
  5. e) die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;
3. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):
1. a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
  2. b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
  3. - die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;
  4. - die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
  5. - die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;
  6. c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.
2. (2) Werden Maßnahmen nach Abs. 1 mit einem Vorhaben nach § 14 Z 1 und 3 bei der Baubehörde eingereicht, sind sie in diesem Baubewilligungsverfahren mitzubehandeln und in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen. Dadurch wird eine Parteistellung der Nachbarn nicht begründet.
3. (3) 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. (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. (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.
6. (5a) Bei Vorhaben gemäß Abs. 1 Z 2 lit. e und Z 3 lit. b erster Spiegelstrich sind Abs. 4 und 5 nicht anzuwenden. Die Baubehörde hat die Vollständigkeit der Anzeige innerhalb von 45 Tagen nach Eingang der Anzeige zu bestätigen oder den Anzeigeleger aufzufordern, unverzüglich eine vollständige Anzeige einzureichen, falls nicht alle für die Bearbeitung erforderlichen Informationen übermittelt wurden. In Beschleunigungsgebieten beträgt die diesbezügliche Frist 30 Tage. Die Baubehörde hat die Anzeige binnen einem Monat ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit der Anzeige zu prüfen. Lässt die Baubehörde die Frist von 45 bzw. 30 Tagen ohne entsprechende Bestätigung oder Aufforderung verstreichen, so beginnt die Frist von einem Monat für die Prüfung der Anzeige mit Ablauf der Frist für die Bestätigung zu laufen.
7. (5b) Anzeigeverfahren gemäß Abs. 5a sind in elektronischer Form durchzuführen.
8. (6) Widerspricht das angezeigte Vorhaben den Bestimmungen
- - dieses Gesetzes,
  - - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, oder

- –einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze,  
ist das Vorhaben zu untersagen. Die Untersagung wird auch dann rechtswirksam, wenn der erstmalige Zustellversuch des Untersagungsbescheides innerhalb der Frist nach Abs. 4, Abs. 5 oder Abs. 5a zweiter Unterabsatz stattgefunden hat.
9. (7) Der Anzeigeleger darf das Vorhaben ausführen, wenn die Baubehörde
- –innerhalb der Frist nach Abs. 4, Abs. 5 zweiter Satz oder Abs. 5a zweiter Unterabsatz das Vorhaben nicht untersagt oder
  - –zu einem früheren Zeitpunkt mitteilt, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens vor Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.
- Nach Ablauf dieser Fristen oder der Mitteilung ist eine Untersagung nicht mehr zulässig.
10. (8) (entfällt durch LGBl. Nr. 53/2018)

In Kraft seit 21.11.2025 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)