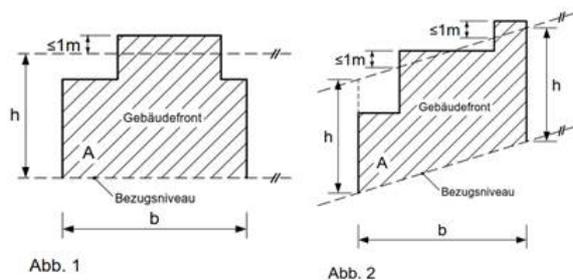


# § 53a NÖ BO 2014

NÖ BO 2014 - NÖ Bauordnung 2014

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 22.03.2025

(1) Die gemäß § 53 ermittelten Gebäudehöhen müssen der Bebauungshöhe  $h$  (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe) entsprechen. In Teilbereichen sind Überschreitungen der Bebauungshöhe von bis zu 1 m zulässig.



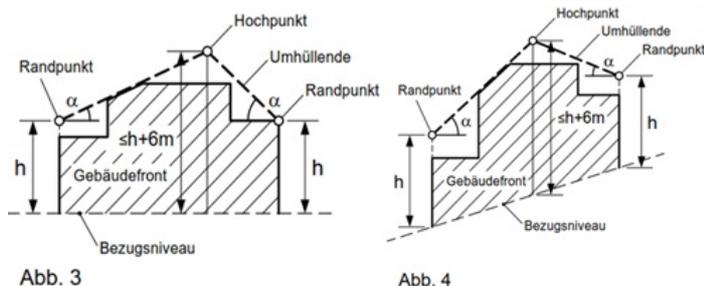
A .... Fläche der Gebäudefront

b .... größte Breite der Gebäudefront

h .... Bebauungshöhe  $h$  (Bauklasse oder der höchstzulässige Gebäudehöhe)

(2) Abweichend von Abs. 1 darf für den Nachweis, dass die Bebauungshöhe nicht überschritten ist, für den oberen Abschluss der Gebäudefront eine Umhüllende gebildet werden, über die kein Teil der Gebäudefront, ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, hinausragen darf.

Die Umhüllende bildet sich aus den Randpunkten, deren Höhen der Bebauungshöhe  $h$  entsprechen müssen und aus einem zwischen den Randpunkten liegenden Hochpunkt, dessen Höhe die Bebauungshöhe um bis zu 6 Meter überschreiten darf. Die Verbindungslinien zwischen den Randpunkten und dem Hochpunkt müssen geradlinig verlaufen und eine Neigung zur Horizontalen ( $\alpha$ ) von nicht weniger als  $15^\circ$  und nicht mehr als  $45^\circ$  aufweisen.



$$15^\circ \leq \alpha \leq 45^\circ$$

(3) Die Höhe von zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Bauteilen (zurückgesetzte Gebäudefronten), ausgenommen Bauteile gemäß § 53 Abs. 5, darf an keiner Stelle größer als die Bebauungshöhe  $h$  sein. Über der ersten zurückgesetzten Gebäudefront liegende, weitere zurückgesetzte Gebäudefronten müssen gegenüber den jeweils

davor liegenden, zurückgesetzten Gebäudefronten zumindest 3 m zurückgesetzt sein.

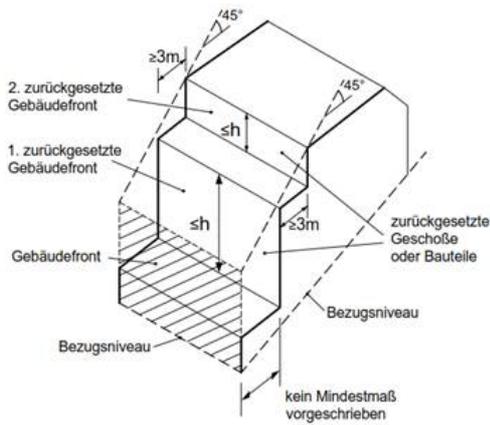


Abb. 5

(4) Kein Punkt eines Gebäudes darf mehr als die Bebauungshöhe + 6 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegen. Davon ausgenommen sind Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.

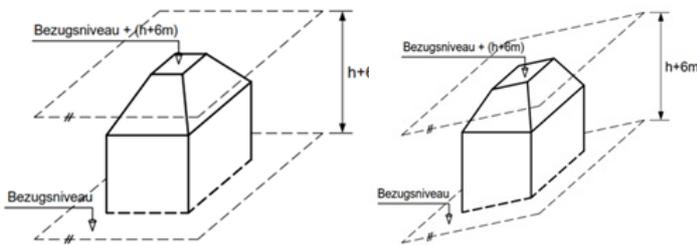


Abb. 6

Abb. 7

(5) In den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der Geschosse und überdachten Terrassen, betrachtet an jeder Stelle des Bauwerkes, nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse (Abb. 8). Nicht dazugezählt werden

- Geschosse, die an der jeweiligen Stelle nicht mehr als 1 m über das Bezugsniveau ragen (z. B. Keller),
- Geschosse, die an der jeweiligen Stelle ausschließlich nicht ausgebaute Dachräume ohne Nutzung, Triebwerksräume oder Räume für haustechnische Anlagen enthalten, und
- Bauteile gemäß § 53 Abs. 5.

Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der Geschosse von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

In Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten darf davon zur Erhaltung der vorhandenen Struktur abgewichen werden.

Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere Geschosse geschaffen werden.

Beispiel: zulässiges Gebäude in der Bauklasse II

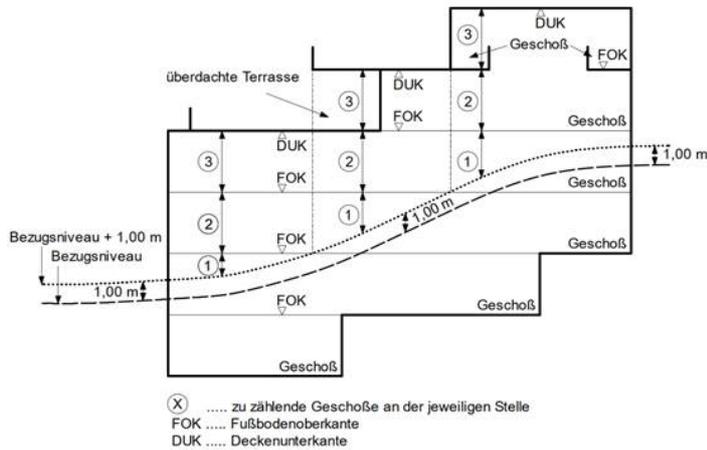


Abb.8

(6) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden. Dabei darf die von den niedrigeren Gebäudefronten umschlossene Flächenein Drittel der bebauten Fläche nicht überschreiten.

(7) Im Bauland mit den Widmungsarten Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet oder Verkehrsbeschränktes Industriegebiet darf eine mit der Bauklasse II oder höher festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden, sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

(8) Bei der Errichtung von Gebäudefronten an oder gegen Straßenfluchtlinien darf die ausreichende Belichtung der bestehenden bewilligten Hauptfenster der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht beeinträchtigt werden.

Hievon darf abgewichen werden, wenn:

- in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten der Charakter der Bebauung zu wahren ist oder
- die ausreichende Belichtung der Hauptfenster auch bisher nicht gegeben war (z. B. durch bereits bestehende, bewilligte Bauwerke), wobei die Belichtung auf diese Hauptfenster nicht verschlechtert werden darf.

(9) (entfällt durch LGBl. Nr. 53/2018)

(10) Unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe darf die Dachhaut eines vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäudes zur nachträglichen Aufbringung von Wärmedämmmaßnahmen (z. B. Aufsparrendämmung) ohne Veränderung der Tragkonstruktion bis insgesamt 30 cm, gemessen normal auf die Dachfläche, angehoben werden.

In Kraft seit 01.07.2021 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at