

# § 67 NÖ BO 2014

NÖ BO 2014 - NÖ Bauordnung 2014

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 22.03.2025

(1) Die Höhenlage des Geländes im Bauland darf nur dann verändert werden, wenn

- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- dadurch die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken gewährleistet ist und
- dies nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.

(1a) Im Bauland darf das Gelände nach Fertigstellung an Gebäudefronten und in einem Abstand von bis zu 3 m von Gebäudefronten auf demselben Grundstück nicht mehr als 1,5 m unter dem Bezugsniveau liegen. Ausgenommen davon sind:

- Bauwerke im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Sondergebiet,
- bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen und bei Nebengebäuden: ein Stiegenabgang und eine Garageneinfahrt mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 5 m pro Gebäude,
- bei sonstigen Hauptgebäuden: Stiegenabgänge oder Garageneinfahrten mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 8 m pro Gebäude.“

(2) Die Höhenlage des Geländes im Grünland-Kleingarten darf nur dann verändert werden, wenn

- die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird,
- diese gegenüber dem Bezugsniveau nicht mehr als 0,5 m erhöht oder abgesenkt wird und
- dies nicht durch einen Bebauungsplan oder durch eine Verordnung des Gemeinderates nach Abs. 4 untersagt oder beschränkt ist.

(3) Das Bezugsniveau im Bauland darf mit Bescheid erhöht werden, wenn das Bezugsniveau am tiefsten Punkt des Grundstücks mehr als 0,5 m unter der Höhenlage des Bezugsniveaus am nächstfolgenden Punkt der Grundgrenze liegt (Wannenlage).

Das erhöhte Bezugsniveau darf in keinem Punkt höher liegen als die geradlinige Verbindung des höchsten Punktes des Bezugsniveaus am Grundstück mit dem ursprünglichen Bezugsniveau entlang der Grundstücksgrenzen.

(3a) Das Bezugsniveau eines Grundstücks im Bauland darf mit Bescheid abgeändert werden, wenn zumindest bei

einem seitlich angrenzenden Nachbargrundstück das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall im Randbereich (bis zu 3 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze – 3m-Bereich in Abb. 1 und 2) vom ursprünglichen Gelände abweicht. Das neue Bezugsniveau darf an dieser seitlichen Grundstücksgrenze auf der maximalen Höhe des Bezugsniveaus im Randbereich des Nachbargrundstückes, gemessen in einem Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie, festgelegt werden (Abb. 1).

Das neue Bezugsniveau am Grundstück darf durch zur Straßenfluchtlinie parallele und konstant steigende oder fallende Verbindungslinien zwischen den Höhenpunkten der gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen festgelegt werden (Abb. 2).

Für zwei benachbarte Grundstücke darf das Bezugsniveau in diesem Sinn dann abgeändert werden, wenn jeweils das Bezugsniveau gemäß § 4 Z 11a 3. Fall in den 3 m breiten Randbereichen beider seitlich angrenzenden Nachbargrundstücke vom ursprünglichen Gelände abweicht und die betroffenen Grundeigentümer dies gemeinsam beantragen.

Schnitt parallel zur Straßenfluchtlinie

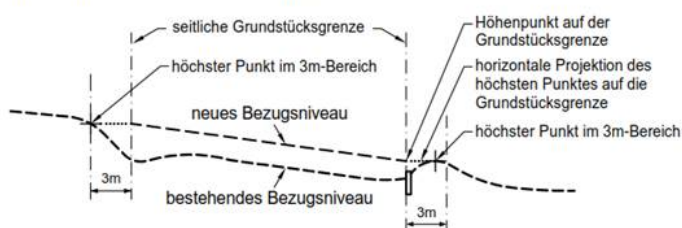


Abb. 1

Grundriss

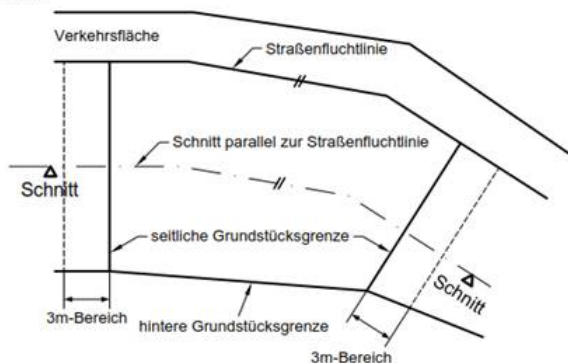


Abb. 2

(4) In Bereichen, in denen kein Bebauungsplan gilt, darf der Gemeinderat – ausgehend von den Ergebnissen der Grundlagenforschung – in einer eigenen Verordnung für abgrenzbare Teilgebiete

- das Bezugsniveau, ein Gebot zur verpflichtenden Herstellung des Bezugsniveaus, die Beschränkung oder das Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes,

und erforderlichenfalls damit verbunden

- die Straßenfluchtlinie und bei neuen Verkehrsflächen das Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie

festlegen..

Die Verordnung beinhaltet eine Plandarstellung mit

- einer Abgrenzung des Festlegungsgebietes,

- einer punktgenauen Darstellung des Bezugsniveaus (z. B. mittels Höhenschichtlinien) und

- Höhenangaben, die sich auf einen definierten Bezugspunkt mit amtlichen Höhen eines generellen oder lokalen Höhennetzes beziehen.

Für die Plandarstellung ist ein ausreichend großer Maßstab (in der Regel 1:200 bis 1:500) zu wählen.

Für das Verfahren zur Erlassung der Verordnung gelten § 29 Abs. 5 und § 33 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, sinngemäß.

Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Auflegung des Entwurfs bereits anhängig waren, werden durch die Verordnung nicht berührt.

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