

§ 53 NÖ BauO 1996 Höhe von Bauwerken

NÖ BauO 1996 - NÖ BAUORDNUNG 1996

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 26.09.2017

(1) Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist das Gebäude in Gebäudefronten und im Fall der Abs. 3 bis 5 in Frontabschnitte zu unterteilen.

Die Höhe der jeweiligen Gebäudefront ist nach deren mittleren Höhe (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu berechnen.

(2) Die Gebäudefront wird

1. nach unten

a) bei Gebäudefronten unmittelbar an der Straßenfluchtlinie durch

- die im Bebauungsplan festgelegte Höhenlage des Straßenniveaus oder
- den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie,

b) bei allen anderen Gebäudefronten

- durch die im Bebauungsplan festgelegte Höhenlage des Geländes oder wenn eine solche Festlegung nicht besteht,
- mit der rechtmäßig bestehenden – das ist die bewilligte, ursprünglich gewachsene oder bewilligungsfrei abgeänderte – Höhenlage des Geländes

und

2. nach oben

- durch den Verschnitt mit der Dachhaut (Abb. 1) oder
- mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront, z. B. Attikaoberkante (Abb. 2), oder
- mit der Oberkante der Absturzsicherung (Abb. 3)

begrenzt.

Bei zurückgesetzten Geschoßen oder zurückgesetzten Absturzsicherungen und Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Dachker) ergibt sich die obere Begrenzung der Gebäudefront durch den Verschnitt in der gedachten Fortsetzung der Gebäudefront mit einer an der Oberkante des zurückgesetzten Bauteiles angelegten Ebene im Lichteinfallswinkel von 45° (Abb. 4).

Dies gilt sinngemäß auch für Gebäude mit einer Dachneigung von mehr als 45° (Abb. 5).

Beispiele für die obere Begrenzung der Gebäudefront:

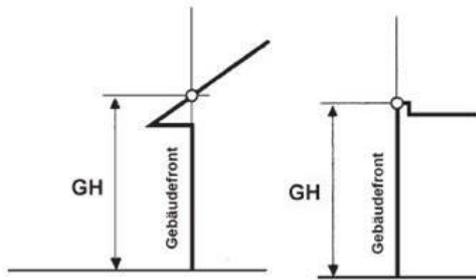


Abb. 1 Abb. 2

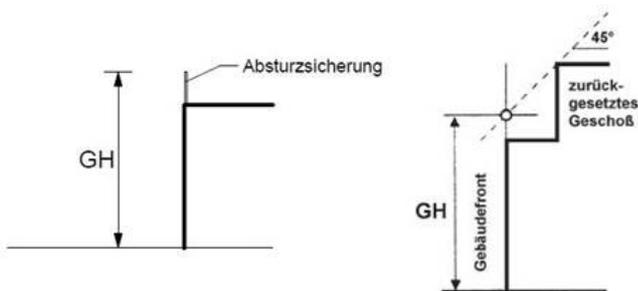


Abb. 3 Abb. 4

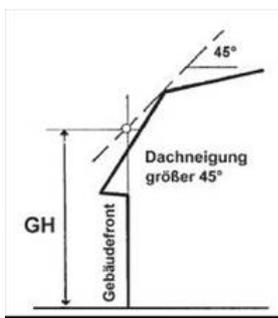


Abb. 5

(3) Die Gebäudefront ist

- bei geneigtem oder stufenförmigem Verlauf der oberen Begrenzung mit einem Höhenunterschied – in aufsteigender Richtung gemessen – von mehr als 3 m (ausgenommen Giebelfronten) oder
- bei versetztem Verlauf von mehr als 1 m (ausgenommen raumbildende Rücksprünge)

in Frontabschnitte zu unterteilen. Die Höhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

(4) Bei der Ermittlung der Höhe einer Gebäudefront gegen eine Verkehrsfläche ist bei einer Frontlänge von mehr als 30 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m die Gebäudefront vom höchsten Niveau aus beginnend in Frontabschnitte mit höchstens 3 m Niveauunterschied zu unterteilen (ausgenommen Giebelfronten). Die Höhe ist dann für jeden Frontabschnitt gesondert zu berechnen.

(5) Die Ermittlung der Höhe einer Gebäudefront gegen ein Nachbargrundstück, ausgenommen Abs. 3, ist bei einer Frontlänge von mehr als 15 m und einem Niveauunterschied von mehr als 3 m entsprechend Abs. 4 vorzunehmen (ausgenommen Giebelfronten).

(6) Mit Geschoßteilen überbaute Außenräume (z. B. Raum unter auskragendem Geschoß) sind bei der Berechnung der Frontfläche mit zu berücksichtigen.

(7) Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben

- untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Sicherheitseinrichtungen für Arbeiten am Dach, Zierglieder, Antennen) und
- Vorbauten gemäß § 52 sowie gleichartige Bauteile unabhängig von deren Anordnung auf dem Grundstück

unberücksichtigt.

(8) Bei der Berechnung der Höhe von baulichen Anlagen sind die Regeln für die Ermittlung der Gebäudehöhe sinngemäß anzuwenden.

(9) In den Bauklassen I bis VIII darf die Anzahl der oberirdischen Geschoße nicht größer sein als die um 1 erhöhte Zahl der jeweiligen Bauklasse. Dies gilt sinngemäß für die Festlegung von höchstzulässigen Gebäudehöhen, wobei die Anzahl der oberirdischen Geschoße von jener Bauklasse abzuleiten ist, die dieser Gebäudehöhe entspricht. Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden dürfen durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle weitere oberirdische Geschoße geschaffen werden.

(10) Bei Giebelfronten von Satteldächern (Abb. 6), Pultdächern und Kreuzdächern müssen nur die Traufenpunkte der Gebäudefront der Bebauungshöhe oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe (§ 30 Abs. 1 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) entsprechen. Die berechnete Höhe der Giebelfront darf die Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe (§ 30 Abs. 1 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) bis zu 3 m überschreiten.

Bei

- Giebelfronten von Gebäuden mit anderen Dachformen (z. B. Krüppelwalmdach, Mansarddach, Tonnendach, Sheddach),
- Gebäudefronten oder Frontabschnitten von Gebäuden mit zurückgesetzten Geschoßen (Abb. 7 und 8) und
- Gebäudefronten oder Frontabschnitten mit Dachaufbauten (z. B. Dachgaupen, Dacherker, Abb. 9)

ist sinngemäß vorzugehen, d.h. es darf kein Teil der Gebäudefront oder des Frontabschnittes über die Umhüllende einer zulässigen Giebelfront eines theoretisch aufgesetzten Satteldaches, Pultdaches oder Kreuzdaches ragen. (Abb. 7 bis 9)

Beispiele für Giebelfronten und deren sinngemäße Anwendung:

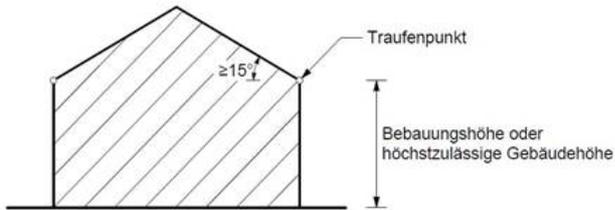


Abb. 6

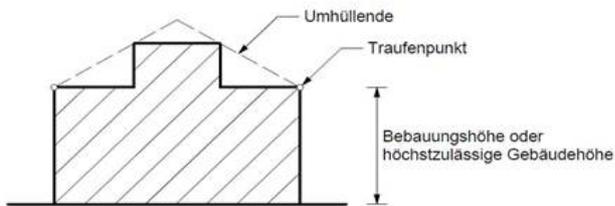


Abb. 7

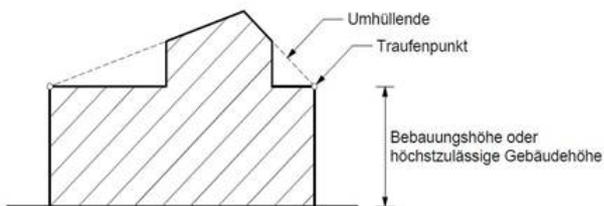


Abb. 8

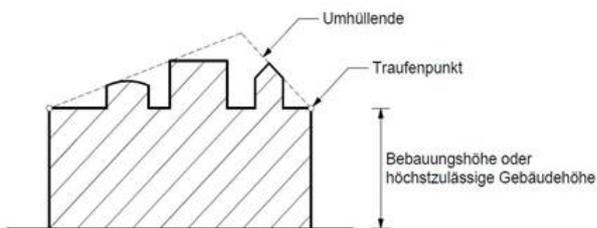


Abb. 9

(11) Bei nicht an oder gegen Straßenfluchtlinien gerichteten Gebäudefronten oder Frontabschnitten darf die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungshöhe unterschritten werden. Dabei darf die von den niedrigeren Frontabschnitten umschlossene Fläche ein Drittel der bebauten Fläche nicht überschreiten. Diese Frontabschnitte sind bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht zu berücksichtigen.

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

(13) Die Höhe der Gebäudefront oder des Frontabschnittes eines Bauwerks an oder gegen Straßenfluchtlinien darf nicht größer sein als der Abstand des Bauwerks zur gegenüberliegenden Straßen- oder vorderen Baufluchtlinie.

Hievon dürfen Ausnahmen

- zur Wahrung des Charakters der Bebauung in Schutzzonen und in erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie
- wenn außerhalb eines Bebauungsplanes aufgrund des historisch entstandenen Baubestandes eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster nicht gegeben war oder
- aus Gründen der Geländebeschaffenheit

gewährt werden, wenn dagegen keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen.

(14) Im Bauland mitgeschlossener Bebauungsweise darf bei Bauwerken an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen die ausreichende Belichtung auf hof- und gartenseitige – nicht aber auf gegen Reichen (höchstens 1,2 m breiter Raum zwischen benachbarten Gebäuden) gerichtete – bestehende bewilligte Hauptfenster auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

In Kraft seit 08.06.2016 bis 12.07.2017

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at