



# BAUWERKE im BAUWICH



Definition gemäß NÖ Bauordnung:

## **Bauwerke im Bauwisch (§ 51 NÖ BO 2014)**

Das Ausmaß des seitlichen und hinteren Bauwichts ist im § 50 NÖ BO 2014 geregelt und hat sofern ein Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt mind. 3 m beziehungsweise die halbe Gebäudehöhe des Hauptgebäudes zu betragen.

**Hinweis:** Einen vorderen Bauwisch kann es nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes geben!

In den seitlichen und hinteren Bauwischen darf die bebaute Fläche der Gebäude (Nebengebäude) und die überbauter Fläche der baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, insgesamt nicht mehr als 100m<sup>2</sup> betragen.

**Definition Nebengebäude:** oberirdisch nur 1 Geschoß, max. 100 m<sup>2</sup>, keine Aufenthaltsräume, untergeordneter Verwendungszweck

Im seitlichen und hinteren Bauwisch dürfen **Nebengebäude und -teile** und oberirdische **bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht** (z.B. Carport, Überdachungen, etc.) errichtet werden, wenn ein Bebauungsplan dies nicht verbietet und eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken gewährleistet ist. Eine Überschreitung der **maximal zulässigen Höhe von 3m** ist bei Hanglage unter gewissen Voraussetzungen zulässig.

**Sonstige bauliche Anlagen** (Einfriedungen, Stützmauern etc.) sind zulässig, wenn ein Bebauungsplan dies nicht verbietet und sie die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigen.

Im vorderen Bauwisch sind zulässig:

**Garagen + angebaute Abstellräume** bis zu einer bebauten Fläche von max. 100 m<sup>2</sup>, wenn

- ein Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt oder
- das Gefälle zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufuchtlinie min. 15% beträgt und
- ihre Höhe nicht mehr als 3 m beträgt (bei Hanglage + Niveauunterschied; Belichtung!)

**Bauliche Anlagen, auch solche deren Verwendung der von Gebäuden gleicht** (z.B. Carport, Überdachungen, etc.), wenn ein Bebauungsplan dies nicht verbietet und eine ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken gewährleistet ist.

**Anmerkung:** Die Ermittlung der Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen erfolgt gemäß den Bestimmungen §53 Abs. 1 NÖ BO 2014

**Zu beachten ist:** In gekuppelter bzw. einseitig offener Bebauungsweise sind **Nebengebäude/-teile** und **bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht** im seitlichen Bauwuch nicht zulässig!  
In offener Bebauungsweise gilt dies für einen seitlichen Bauwuch (ausgenommen Eckparzellen, hier dürfen beide seitlichen Bauwüch bebaut werden – siehe Skizze § 50 Abs. 1 NÖ BO 2014)!

---

Abwicklung des Bauverfahrens:

Prinzipiell : § 14 NÖ BO 2014 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Ausnahme: § 15 Abs. 1 NÖ BO 2014 Anzeigepflichtige Vorhaben

Ziff. 1 (Errichtung von eigenständigen Bauwerken)

Ziff. 17 (Einfriedungen)

Ziff. 19 (Carport)

§ 17 Z 8 NÖ BO 2014 1 Gerätehütte und 1 Gewächshaus frei

**Hinweis: Bebauungsplan kann gesonderte Regelungen enthalten!**

---

Benötigte Unterlagen für das Bauverfahren:

§14 NÖ BO 2014: gemäß § 19 NÖ BO 2014

§15 NÖ BO 2014: - Maßstäbliche Darstellung (z.B. Grundriss, Schnitt, Ansichten, Lageplan,...)  
- Baubeschreibung (Konstruktion, Material, Fundamentierung, ...)  
- Dimensionen der konstruktiven Bauteile unter Berücksichtigung der standortbezogenen Einflüssen (z.B. Untergrundbeschaffenheit, Wind- und Schneelasten)

---

Bezugsstellen:

§ 4 Ziff. 6 NÖ BO 2014 (Def. bauliche Anlage)

§ 4 Ziff. 15 NÖ BO 2014 (Def. Nebengebäude)

§ 50 NÖ BO 2014 (Bauwuch)

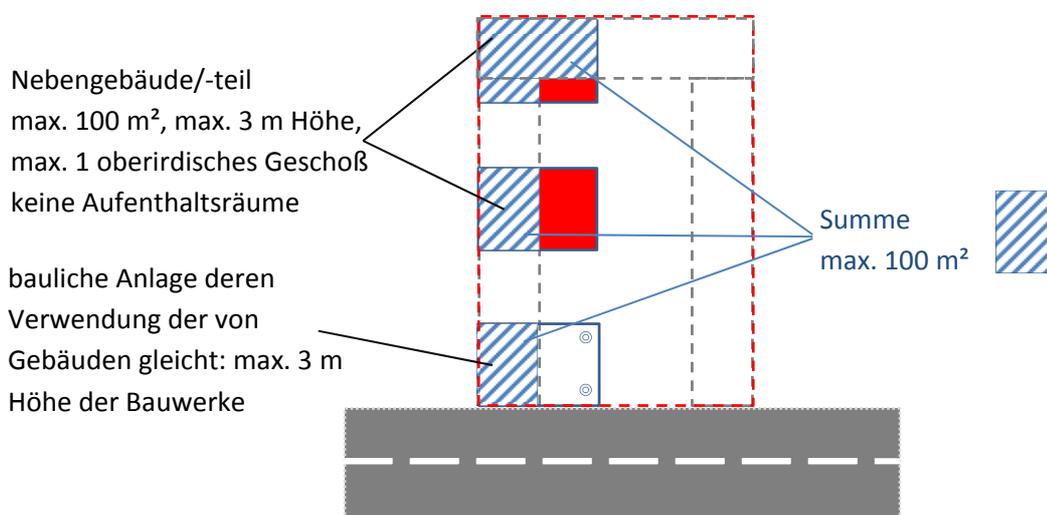
§ 51 NÖ BO 2014 (Bauwerke im Bauwuch)

§ 54 NÖ BO 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) – Ermittlung der zulässigen Bauungsweise und Bauungshöhe und der daraus resultierenden Bauwuchsbreite

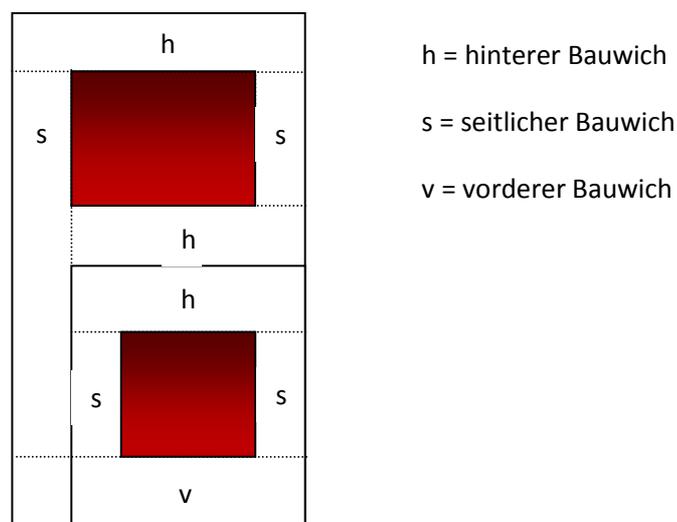
§ 56 NÖ BO 2014 (Ortsbildgestaltung)

§ 31 Abs. 1 NÖ ROG 2014 (Bauungsweise)

### Skizzen



### Bauwiche bei Fahngrundstücken:



### Besondere Bestimmungen in Hanglage:

In Hanglage darf hangabwärts die zulässige Höhe von Bauwerken um den Niveauunterschied (X) überschritten werden, sofern die ausreichende Belichtung der Hauptfenster zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken gewährleistet ist.

