

# § 4 NÖ BO 2014

## Begriffsbestimmungen

NÖ BO 2014 - NÖ Bauordnung 2014

⌚ Berücksichtiger Stand der Gesetzgebung: 24.01.2026

Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. 1. Abstellanlage für Kraftfahrzeuge: für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmter Raum (z. B. Garage), bauliche Anlage (z. B. Carport) oder Fläche einschließlich der Rangierflächen und Zu- und Abfahrten; Stellplatz: jene Teilfläche einer Abstellanlage, die für das Abstellen eines einzelnen Kraftfahrzeuges bestimmt ist; Abstellanlage für Fahrräder: für das Abstellen von Fahrrädern bestimmter Raum, bauliche Anlage oder Fläche;
2. 2. Aufenthaltsraum: ein Raum, der zum längeren Aufenthalt von Personen bestimmt ist (z. B. Wohn- und Schlafraum, Wohnküche, Arbeitsraum, Unterrichtsraum); nicht dazu zählen jedenfalls Badezimmer und Toiletten;
3. ausreichende Belichtung: jene Belichtung auf Lichteintrittsflächen von Hauptfenstern, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30°, ausgehend vom Bezugsniveau (Z 11a), gegeben ist;
4. 3a. Barrierefreiheit: barrierefrei sind Bauwerke, wenn sie für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe, zugänglich und nutzbar sind;
5. 4. Baufluchlinien: Abgrenzungen innerhalb eines Grundstücks, über die mit Hauptgebäuden grundsätzlich nicht hinausbaut werden darf;
6. 5. Bauklasse: Festlegung des Rahmens für die Höhe der Hauptgebäude § 31 Abs. 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung);
7. 6. bauliche Anlagen: alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;
8. 7. Bauwerk: ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist;
9. 8. Bauwich: der vorgeschriebene Mindestabstand eines Hauptgebäudes zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwich) oder zur Straßenfluchlinie (vorderer Bauwich);
10. 9. bebaute Fläche: als solche gilt die senkrechte Projektion aller Teile von Gebäuden, die
  - -zumindest zwei Wände und ein Dach haben (raumbildend sind) und
  - -mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegen,auf eine waagrechte Ebene;
11. 10. Bebauungsdichte: das Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. jenes Grundstücksteils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplans gilt;
12. 11. Bebauungsweise: Festlegung der Anordnung der Hauptgebäude auf dem Grundstück § 31 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung);
13. 11a. Bezugsniveau: jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z. B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird. Als Bezugsniveau gilt:

- – die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
  - – in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt oder
  - – außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde.

Auf den Grundflächen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z. B. Grundflächen, die mit Gebäuden bebaut sind, um deren Bewilligung vor dem 13. Juli 2017 angesucht wurde), gilt ein homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau.

1. 12.Blockheizkraftwerk: eine stationäre Verbrennungskraftmaschine zur Bereitstellung von elektrischem Strom mit Wärmenutzung für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung;
2. 12a.(entfällt durch LGBI. Nr. 1/2026)
3. 13.Energieausweis: ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Gebäudeteiles in Umsetzung europarechtlicher Vorschriften;
4. 13a.erneuerbare Energie: Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas; am Standort erzeugte erneuerbare Energie: in oder auf einem bestimmten Gebäude, oder auf dem Grundstück, auf dem sich dieses Gebäude befindet, erzeugte erneuerbare Energie; in der Nähe erzeugte erneuerbare Energie: erneuerbare Energie, die innerhalb eines bestimmten Umkreises auf lokaler oder Bezirksebene um ein bestimmtes Gebäude herum erzeugt wird und alle folgenden Bedingungen erfüllt:
  - -sie kann nur innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder Bezirksebene mittels eines speziellen Verteilernetzes verteilt und genutzt werden;
  - -es ist möglich, für sie einen spezifischen Primärenergiefaktor zu berechnen, der nur für die erneuerbare Energie gilt, die innerhalb dieses Umkreises auf lokaler oder Bezirksebene erzeugt wird, und
  - -sie kann am Standort mittels eines speziellen Anschlusses an die Energieerzeugungsquelle genutzt werden, wobei dieser spezielle Anschluss spezifische Ausrüstung für die sichere Versorgung mit und die Erfassung der Energie für die Eigennutzung durch das Gebäude erfordert;
5. 13b.Beschleunigungsgebiet für erneuerbare Energie: ein bestimmter Standort oder ein bestimmtes Gebiet an Land oder auf Binnengewässern, der bzw. das nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften als für die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie besonders geeignet ausgewiesen wurde;
6. 14.Feuerungsanlagen: technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind
  - -zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und
  - -die Verbrennungsgase über eine Abgasführung (Abgasanlage einschließlich erforderlicher Verbindungsstücke und deren Anschlüsse) gefahrlos ins Freie abzuleiten;

Hezkessel: Feuerstätte zur Erhitzung des Wärmeträgers Wasser Kleinfürderungen: Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW; Nennwärmeleistung (Pn): die höchste für den Betrieb der Feuerungsanlage (Nennlast) vorgesehene Wärmeleistung bei Dauerbetrieb; Mittelgroße Feuerungsanlagen: Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung von mindestens 1 MW und weniger als 50 MW; Aggregation: eine aus zwei oder mehr neuen mittelgroßen Feuerungsanlagen gebildete Kombination gilt für die Begrenzung der Emissionen bestimmter Schadstoffe aus mittelgroßen Feuerungsanlagen in die Luft als eine einzige mittelgroße Feuerungsanlage, und für die Berechnung der gesamten Brennstoffwärmeleistung der Anlage werden ihre Brennstoffwärmeleistungen addiert, wenn

- -die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden oder
- -die Abgase dieser mittelgroßen Feuerungsanlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Faktoren über einen gemeinsamen Schornstein abgeleitet werden könnten;

Brennstoffwärmeleistung (Feuerungswärmeleistung): jene einer Feuerungsanlage mittels dem Brennstoff zeitlich zugeführte durchschnittliche, auf den unteren Heizwert bezogene Wärmemenge, die zum Erreichen der auslegungsmäßig vorgesehenen Anlagenleistung im Dauerbetrieb (Nennlast) erforderlich ist; Bestehende mittelgroße Feuerungsanlagen: Feuerungsanlagen, für die vor dem Inkrafttreten der Änderung der NÖ BO 2014,

- LGBI. Nr. 1/2015 in der Fassung LGBI. Nr. 53/2018, eine Genehmigung erteilt wurde, sofern die ordnungsgemäße Fertigstellungsanzeige (§ 30) bereits vorliegt oder bis spätestens 19. Dezember 2018 eingebracht wird; Betreiber einer mittelgroßen Feuerungsanlage: natürliche oder juristische Person, die die Feuerungsanlage betreibt oder kontrolliert; Öfen: Feuerungsanlagen zur unmittelbaren Beheizung des Aufstellraumes (z. B. Kaminöfen, Kachelöfen, Öl- oder Gasraumheizgeräte); Wirkungsgrad: das Verhältnis des Nutzenergiwerts zum Aufwandenergiwert, angegeben in Prozenten;
7. 15. Gebäude: ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten; Nebengebäude: ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschoß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z. B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen; Konditioniertes Gebäude: ein Gebäude, dessen Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wird; als konditioniertes Gebäude können ein Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden; Niedrigstenergiegebäude: ein Gebäude, das eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf wird zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt; Wohngebäude: ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;
  8. 15a. Gebäudetechnische Systeme: die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder Gebäudeteils für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Elektrizitätserzeugung am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen; System für Gebäudeautomatisierung und -steuerung: ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann;
  9. 16. Geschoß: der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder der lichte Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß; oberirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z. B. nicht ausgebauter Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen); unterirdisches Geschoß: Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu nicht mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen;
  10. 17. Geschoßflächenzahl: das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes;
  11. 18. (entfällt durch LGBI. Nr. 50/2017)
  12. 19. Größere Renovierung: Renovierung eines konditionierten Gebäudes, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewertes, wobei der Wert des Grundstückes, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird;
  13. 20. Grundrissfläche: die Fläche innerhalb der äußeren Begrenzungslinien der Außenwände eines Geschoßes;
  14. 21. Hauptfenster: Fenster, welche die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Lichteintrittsflächen enthalten, wobei die zur ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen mindestens erforderlichen Lichteintrittsflächen über dem Bezugsniveau liegen müssen; alle anderen Fenster sind Nebenfenster; Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude: Hauptfenster der zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähigen Gebäude; Hauptfenster zulässiger Gebäude: Hauptfenster der künftig zulässigen und darüber hinaus auch der bestehenden bewilligten Gebäude;
  15. 21a. Heizungsanlage: eine Kombination der Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind,

- durch welche die Temperatur erhöht wird;
16. 22.intelligentes Messsystem: ein elektronisches System, das in der Lage ist, die in das Netz eingespeiste oder die daraus verbrauchte Elektrizität zu messen, mehr Informationen als ein konventioneller Zähler liefert und mittels elektronischer Kommunikation Daten zu Informations-, Kontroll- und Steuerungszwecken übertragen und empfangen kann (smart meter);
  17. 23.Klimaanlagen: Kombination sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Luftbehandlung erforderlich sind, bei denen die Temperatur, eventuell gemeinsam mit der Belüftung, der Feuchtigkeit und/oder der Luftreinheit geregelt werden kann;Nennleistung einer Klimaanlage: die Kühlleistung der Klimaanlage in kW im Kühlbetrieb, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen;
  18. 23a.Ladepunkte:
    - -Ladepunkt: eine feste oder mobile, netzgebundene oder netzunabhängige Schnittstelle für die Übertragung von Strom auf ein Elektrofahrzeug, die zwar einen oder mehrere Anschlüsse für unterschiedliche Arten von Anschlüssen haben kann, an der aber zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen werden kann, mit Ausnahme von Vorrichtungen mit einer Ladeleistung von höchstens 3,7 kW, deren Hauptzweck nicht das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist;
    - -Normalladepunkt: einen Ladepunkt mit einer Leistung von höchstens 22 kW für die Übertragung von Strom an ein Elektrofahrzeug;
    - -intelligentes Laden: einen Ladevorgang, bei dem die Intensität des an die Batterie gelieferten Stroms auf der Grundlage elektronisch übermittelter Informationen dynamisch angepasst wird;
    - -bidirektionales Laden: einen intelligenten Ladevorgang, bei dem die Richtung des Stromflusses umgekehrt werden kann, sodass Strom von der Batterie zu dem Ladepunkt fließen kann, an den sie angeschlossen ist
    - -Vorverkabelung: alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, einschließlich Datenübertragung, Kabel, Kabelwege und – soweit erforderlich – Stromzähler;
  19. 24.Mobilheim: die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt;
  20. 25.Netto-/Brutto-Grundfläche: entspricht der Netto- bzw. Brutto-Grundfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);Konditionierte Netto-Grundfläche: Netto-Grundfläche, die konditioniert (unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet) wird;
  21. 25a.Nutzfläche: entspricht der Nutzfläche der ÖNORM B 1800 (Ausgabe: 2013-08-01);
  22. 26.öffentliche Verkehrsfläche: eine im Flächenwidmungsplan gewidmete Verkehrsfläche der Gemeinde für den fließenden oder ruhenden Verkehr, deren konkrete Abgrenzung – selbst bei einer digitalen Darstellung des Flächenwidmungsplans – erst durch Straßenfluchlinien (Z 29) im genauen Verlauf festgelegt wird;Landesstraßen gelten als öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieses Gesetzes;
  23. 27.Regeln der Technik: technische Regeln, die aus Wissenschaft oder Erfahrung auf dem technischen Gebiet gewonnene Grundsätze enthalten und deren Richtigkeit und Zweckmäßigkeit in der Praxis allgemein als erwiesen gelten;
  24. 27a.Seveso-Betriebe:
    - -betroffene Öffentlichkeit: die von einer Entscheidung über einen der Sachverhalte gemäß Art. 15 Abs. 1 der Richtlinie 2012/18/EU (§ 69 Abs. 1 Z 13) betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran; in diesem Sinne haben Nichtregierungsorganisationen, die sich für den Umweltschutz einsetzen und alle einschlägigen, nach innerstaatlichem Recht geltenden Voraussetzungen erfüllen, ein Interesse; dies sind insbesondere die gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung BGBl. I Nr. 26/2023 anerkannten Umweltorganisationen, soweit sie zur Ausübung von Parteienrechten in Niederösterreich befugt sind;
    - -schwerer Unfall: ein Ereignis – z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größerer Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem Seveso-Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind;
    - -Seveso-Betrieb: der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche

Stoffe in einer oder in mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind und der in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU fällt; die Betriebe sind entweder

Betriebe der unteren Klasse gemäß Art. 3 Z 2 der Richtlinie 2012/18/EU oder Betriebe der oberen Klasse gemäß Art. 3 Z 3 der Richtlinie 2012/18/EU;

- -wesentliche Änderung von Seveso-Betrieben: jede Änderung der Anlage, des Betriebes, des Lagers, des Verfahrens oder der Art oder physikalischen Form oder der Mengen der gefährlichen Stoffe, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnten oder die dazu führen könnte, dass ein Betrieb der unteren Klasse zu einem Betrieb der oberen Klasse oder umgekehrt wird;

25. 28.Spielplatz: Fläche, die durch ihre Gestaltung und Ausstattung Kindern ein sicheres Spielen im Freien ermöglichen soll;

26. 28a.Solarenergieanlagen: Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in thermische oder elektrische Energie, insbesondere Solarthermie- und Photovoltaikanlagen oder eine Kombination derselben;

27. 29.Straßenfluchtlinie: die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde und anderen Grundflächen, die in einem Bebauungsplan oder in einer Entscheidung nach § 12 Abs. 2 und 2a festgelegt ist;

28. 30.überbaute Fläche: die durch die oberirdischen Teile des Bauwerks überdeckte Fläche des Baugrundstücks einschließlich untergeordneter Bauteile (z. B. Vordächer);

29. 31.Wand: seitlicher Raumabschluss, der zu mehr als der Hälfte aus flächigen Bauteilen (z. B. Wandbauteile, Fenster, Türen, Tore, Brüstungen) bzw. aus flächig wirkenden Bauteilen (z. B. Gitter, Lamellen, Netze) besteht;

30. 32.Wärmeerzeuger: der Teil einer Heizungsanlage, der mithilfe eines oder mehrerer der folgenden Verfahren Nutzwärme erzeugt:

- -Verbrennung von Brennstoffen, beispielsweise in einem Heizkessel;
- -Joule-Effekt in den Heizelementen einer elektrischen Widerstandsheizung;
- -Wärmegewinnung aus der Umgebungsluft, aus Abluft oder aus einer Wasser- oder Erdwärmequelle mithilfe einer Wärmepumpe;

Elektrische Widerstandsheizung: technische Einrichtung zur Erwärmung von Gebäuden mithilfe von Elektrizität; Wärmepumpe: eine Maschine, ein Gerät oder eine Anlage, die die Wärmeenergie der natürlichen Umgebung (Luft, Wasser oder Boden) auf Gebäude oder industrielle Anlagen überträgt, indem sie den natürlichen Wärmestrom so umkehrt, dass dieser von einem Ort tieferer Temperatur zu einem Ort höherer Temperatur fließt;

- -Bei reversiblen Wärmepumpen kann auch die Wärme vom Gebäude an die natürliche Umgebung abgegeben werden.
- -Nennleistung einer Wärmepumpe: die Heiz- oder Kühlleistung der Wärmepumpe in kW, ermittelt unter Norm-Nennbedingungen;

31. 32a.Wohnung: jener für sich abgeschlossene oder abgegrenzte Teil eines Gebäudes, der wenigstens über die Räumlichkeiten nach § 47 Abs. 1 verfügt und objektiv für die Führung eines Haushaltes ausreicht;

32. 33.Zentralheizungsanlagen: Anlagen zur Verteilung zentral erzeugter Wärme zum Zweck der Raumheizung von Gebäuden oder von Gebäudeteilen, die Wasser zur Wärmeverteilung verwenden und in der Regel aus Wärmeerzeuger, Wärmeverteilungssystem und Wärmeabgabesystem bestehen.

In Kraft seit 12.02.2026 bis 28.02.2026