

§ 49 NÖ BO 2014 Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück

NÖ BO 2014 - NÖ Bauordnung 2014

⌚ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 24.01.2026

(1) Über eine Baufluchtlinie sowie in einen Bauwich darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Bauwerke nach § 51, Vorbauten nach § 52 sowie Bauwerke und Bauwerksteile, die an keiner Stelle mehr als 1 m über das Bezugsniveau und über die Höhenlage des anschließenden Geländes nach Fertigstellung ragen.

(2) Eine Grundstücksgrenze darf – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – nur überbaut werden

- durch bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden nicht gleicht, und
- durch Bauwerke über Verkehrsflächen oder Gewässer

sofern keine brandschutztechnischen Bedenken bestehen,

sowie

- durch Ver- und Entsorgungsleitungen und den dazugehörigen Bauwerken und
- in den Fällen des § 52 Abs. 1 und 4.

Öffnungen in brandabschnittsbildenden Wänden sind bei an der Grundstücksgrenze unmittelbar aneinandergebauten Gebäuden und bei unterirdischen baulichen Anlagen zulässig, sofern sie mit Abschlüssen mit dem entsprechenden Feuerwiderstand ausgestattet sind.

Wenn die Grundstücksgrenze gleichzeitig eine Gemeindegrenze darstellt, darf diese im Bauland mit den Widmungsarten Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet, Verkehrsbeschränktes Industriegebiet sowie Sondergebiet – mit Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer – durch betriebliche Bauwerke überbaut werden.

(3) Auf einem Grundstück müssen zwei oder mehrere Gebäude entweder unmittelbar aneinandergesetzt oder in einem solchen Abstand voneinander errichtet werden, dass eine ausreichende Belichtung der bestehenden und der bereits bewilligten Hauptfenster gewährleistet ist.

(3a) Für die ausreichende Belichtung der Hauptfenster dürfen nur jene Bereiche der Nachbargrundstücke herangezogen werden, die gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht bebaut werden dürfen. Hierzu sind am Nachbargrundstück eine Baukubatur mit der zulässigen Bebauungshöhe und einem dazugehörigen Bauwich sowie im Bauwich jedenfalls zulässige Bauwerke (§ 51) anzunehmen. Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 sind dabei nicht zu berücksichtigen.

(4) Sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauungsweise und eine Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl vor, darf auf Eckbauplätzen die Bebauungsdichte oder Geschoßflächenzahl bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall darf die Geschoßflächenzahl auch außerhalb der Baulandwidmungsarten Wohngebiete für nachhaltige Bebauung und Kerngebiete für nachhaltige Bebauung (§ 16 Abs. 1 Z 8 und 9 NÖ ROG 2014) einen Wert über 1 erreichen.

(5) Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte und Bebauungshöhe dürfen Personenaufzüge bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.

In Kraft seit 01.07.2021 bis 28.02.2026

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at