



## Landesrecht konsolidiert Niederösterreich: NÖ Bauordnung 2014 § 54, Fassung vom 25.03.2023

### Kurztitel

NÖ Bauordnung 2014

### Kundmachungsgorgan

[LGBl. Nr. 1/2015](#) zuletzt geändert durch [LGBl. Nr. 32/2021](#)

### Typ

LG

### §/Artikel/Anlage

§ 54

### Inkrafttretensdatum

01.07.2021

### Außerkrafttretensdatum

### Abkürzung

NÖ BO 2014

### Index

82 Baurecht

### Text

#### § 54

#### Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

(1) Ein Neu- oder Zubau eines **Hauptgebäudes** ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bauungsweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner **Anordnung** auf dem Grundstück (Bauungsweise) oder in seiner **Höhe** (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die **Umgebung** umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.

Eine **Abweichung** hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude

- nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bauungsweise und Bauungshöhe (Bauklasse) entspricht, sofern dieses Gebäude weiterhin bestehen bleibt, oder
- nicht jener Bauungsweise und Bauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist.

Dabei ist die Bauungshöhe (Bauklasse) von den auf den Grundstücken jeweils höchsten Hauptgebäuden abzuleiten. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden.

Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der **offenen Bauungsweise** und den **Bauklassen I und II**, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor, wenn

- auf dem Baugrundstück noch keine andere – weiterhin bestehen bleibende – Bauungsweise bewilligt oder

- auf einem Nachbargrundstück nicht die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde.

**Erhebungen** hinsichtlich der Anordnung und Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung sind bei einem neuen oder abgeänderten Hauptgebäude **nicht erforderlich** in den Fällen, in denen

- die offene Bebauungsweise, sofern auf dem Baugrundstück noch keine andere weiterhin bestehen bleibende Bebauungsweise bewilligt wurde,
- die gekuppelte Bebauungsweise, wenn auf einem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde,
- die Bauklassen I oder II oder
- eine auf dem Baugrundstück bereits bewilligte Bebauungsweise oder Bebauungshöhe, sofern das Gebäude, von dem diese Ableitung erfolgt, auch weiterhin bestehen bleibt,

verwirklicht wird.

(2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Bebauungsweisen oder Bebauungshöhen (Bauklassen) in der Umgebung nicht feststellbar, so ist der Neu- oder Zubau oder die Abänderung eines Hauptgebäudes dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten von Bebauungsweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bebauungsweise und die Bauklassen I und II.

(3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bebauungsweise und Bauklasse gemäß Abs. 1 und 2 – **dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie** für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** liegen, **sinngemäß**.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bebauungsweise oder Bauklasse ausgeführt werden.

(5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Können die abgeleitete Bebauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch diese Einsichtnahme nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.

**Im RIS seit**

03.05.2021

**Zuletzt aktualisiert am**

03.05.2021

**Gesetzesnummer**

20001079

**Dokumentnummer**

LNO40055997

**European Legislation Identifier (ELI)**

<https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgl/NI/2015/1/P54/LNO40055997>