



## Informationsblatt

### Baubehörde – Das Wichtigste in Kürze

Die **gesetzliche Aufgabe** der Baubehörde ist die **Abwicklung von Verwaltungsverfahren** nach der → [NÖ Bauordnung 2014 idgF](#).

Die **Planung** eines Vorhabens ist **Aufgabe eines befugten Planverfassers**. Dieser ist vom Bauwerber zu beauftragen.

Für **grundlegende Informationen zum Baurecht**, sowie für **konkrete Fragen** zu einzelnen Bestimmungen stehen die Referentinnen und Referenten der Baubehörde zur Verfügung (siehe Kontakt unten).

Die **Vorprüfung** von Vorhaben findet, dem gesetzlichen Auftrag entsprechend, **ausschließlich im Rahmen eines anhängigen Verfahrens** statt.

Für grundstücksbezogene Auskünfte halten Sie bitte **Grundstücksnummer(n)** bereit (→ [siehe Hinweise unten](#)).

#### Parteienverkehrszeiten und Kontakt

**Persönlich (ausschließlich im Zusammenhang mit laufenden Verfahren):**

*Mo. bis Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr, ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung unter 02243 444 + DW 284 oder 369.*

#### Telefonisch

*Mo. bis Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr unter 02243 444 DW 284 oder 369.*

**Schriftliche Anbringen** sind an

*Stadtgemeinde Klosterneuburg – Baubehörde  
Rathausplatz 1  
3400 Klosterneuburg*

oder an die E-Mail Adresse → [stadtamt@klosterneuburg.at](mailto:stadtamt@klosterneuburg.at) zu richten.

Bitte beachten Sie, dass bestimmte Dokumente im **Original auf Papier** eingehen müssen. Dies betrifft insb. Anträge samt Einreichunterlagen für Baubewilligungsverfahren.

#### Gesetzliche Grundlagen

- [NÖ Bauordnung 2014 idgF](#)
- [NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF](#)
- [NÖ Bautechnikverordnung 2014 idgF](#)
- [NÖ Kleingartengesetz idgF](#)
- [Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 idgF](#)
- [Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Legendenblatt und Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Klosterneuburg](#)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.

## Baubewilligungsverfahren

Die → [NÖ Bauordnung 2014](#) kennt folgende antragsbedürftige Verfahren. Welches Verfahren für welches Vorhaben zu beantragen ist, entnehmen Sie dem jeweiligen Paragraphen des Gesetzes. → [Formulare](#) finden Sie auf der Webseite der Stadtgemeinde Klosterneuburg unter „*Stadtgemeinde > Rathaus > Abteilungen & Referate > Bauabteilung > GA IV/1 Baubehörde*“.

- **Bewilligungsverfahren gem.** → [§14 NÖ BO 2014 idgF](#)
  - Befugter Planverfasser (z.B. Architekt oder Baumeister)
  - Befugter Bauführer
  - Unterlagen gem. §19 NÖ BO dreifach
- **Vereinfachtes Bewilligungsverfahren gem. §14 in Verbindung mit** → [§18 Abs 1a NÖ BO 2014 idgF](#)
  - Vereinfachtes Verfahren
  - idR KEIN Planverfasser und Bauführer
  - nur für Vorhaben die im §18 Abs 1a NÖ BO angeführt sind
  - Vereinfachte Unterlagen gem. § 18 Abs 1a NÖ BO idR zweifach
- **Anzeigeverfahren gem.** → [§15 NÖ BO 2014 idgF](#)
  - Kein Planverfasser, kein Bauführer
  - Vereinfachte Unterlagen, idR zweifach
- **Meldung gem.** → [§16 NÖ BO 2014 idgF](#)
  - Meldung binnen *vier Wochen* NACH Durchführung
  - Dokumentation erforderlich
- **Bewilligungs-, anzeige und meldefreie Vorhaben gem.** → [§17 NÖ BO 2014 idgF](#)
  - Vorhaben die KEIN Verfahren bei der Baubehörde erfordern.

## Besonders zu beachten

- **Keine Ausführung ohne Baubewilligung**
  - Mit der Ausführung eines Vorhabens darf erst NACH Rechtskraft des Bewilligungsbescheides und NACH Meldung des Baubeginns begonnen werden.
  - Meldung des Baubeginns ist frühestens ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheides möglich.
  - Auch anzeigepflichtige Vorhaben dürfen erst nach positiver Rückmeldung der Behörde ausgeführt werden, sofern nicht nach Einlangen der vollständigen Unterlagen 6 Wochen ohne Rückmeldung der Behörde verstrichen sind.
- **Keine Fertigstellung ohne vollständig vorliegende Unterlagen**
  - Keine Benützung vor Fertigstellung.
  - Notwendige Unterlagen ergeben sich aus dem Gesetz (→ [§30 NÖ BO 2014 idgF](#)) und etwaigen Auflagen aus dem Bewilligungsbescheid.
  - Können keine ausreichenden Unterlagen vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung durch einen Befugten (→ [§25 NÖ BO 2014 idgF](#)) durchführen zu lassen und dazu Unterlagen vorzulegen.

#### ▪ **Fristenlauf beachten**

- Der **Baubeginn** muss binnen **2 Jahren** ab Erhalt / Rechtskraft der Bewilligung gemeldet und es muss daraufhin **faktisch begonnen** werden.
- Die **Fertigstellung** des Vorhabens muss binnen **5 Jahren** ab Baubeginn unter Vorlage aller erforderlichen Bestätigungen und Unterlagen (siehe oben) gemeldet werden.
- Nach fruchtlosem Ablauf dieser Fristen **erlischt das Recht** aus der Baubewilligung.

#### Ortsbild

Näheres dazu entnehmen Sie einem eigenen **Informationsblatt Ortsbildschutz**.

#### Kleingarten

Näheres dazu entnehmen Sie einem eigenen **Informationsblatt Kleingarten**.

#### Gebühren für Kanal, Wasser und Müll

Näheres dazu entnehmen Sie einem eigenen **Informationsblatt zur Gebührenvorschreibung**.

#### Parteien und Nachbarn

##### ▪ **Es wird gebaut, Sie wurden nicht verständigt?**

- Es gibt Vorhaben, die **ohne Information der Nachbarn**, nach Prüfung durch die Behörde, bewilligt werden können.
- Es kann vorkommen, dass Nachbarn im Bewilligungsverfahren **nicht informiert werden**, obwohl sich ihr Grundstück in einem Abstand von 14m zum Baugrundstück befindet.

Im Bauverfahren haben nur **bestimmte Personen Parteistellung**. Das können, neben Eigentümern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben und Baugrundstück, auch Nachbarn sein. **Nachbarn sind Eigentümer von angrenzenden Grundstücken**, die vom Baugrundstück gerechnet innerhalb eines Abstandes von **14m** liegen, und Eigentümer von unter- oder oberirdischen Bauwerken auf diesen Grundstücken.

**Mieter** haben in Bauverfahren **KEINE Parteistellung**.

Die **Parteistellung** der Nachbarn im Bauverfahren ist **beschränkt**. Sie bezieht sich **NUR** auf die im → [§ 6 NÖ BO 2014 idgF](#) abschließend festgelegten **subjektiv-öffentlichen Rechte**. Darüber hinaus gibt es Vorhaben, bei denen das Gesetz die Parteistellung von Nachbarn generell ausschließt (§18 Abs 1a, §15, §16, §17 NÖ BO 2014 idgF, siehe zu den Verfahren jeweils oben).

**Zusätzlich** werden Nachbarn auch dann **nicht verständigt**, wenn das geplante Vorhaben entweder **mehr als 10m von der Grenze des Baugrundstückes** entfernt ist (bei großen Liegenschaften) oder die **Grundstücksgrenze des Nachbarn mehr als 10m vom Vorhaben entfernen ist UND** in beiden Fällen **subjektiv-öffentliche Rechte** iSd § 6 NÖ BO **nicht beeinträchtigt werden können**.

## Baupolizei: Baugebrechen

Neben der Abwicklung von Verfahren zur Projektgenehmigung, ist es auch Aufgabe der Baubehörde die **Gesetzmäßigkeit von Bauwerken** zu prüfen bzw. Bauführungen die entgegen den gesetzlichen Bestimmungen und/oder ohne Baubewilligung ausgeführt werden oder wurden, zu sanktionieren. Dies geschieht durch Aufträge, Abbruchbescheide und die Einleitung von Strafverfahren. Als **Eigentümer** sind Sie gem. → [§ 34 NÖ BO 2014 idgF](#) dazu **verpflichtet** Bauwerke in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand zu erhalten und **Baugebrechen zu beheben**.

- **Bauen ohne Bewilligung**
  - Wer mit der **Ausführung** eines bewilligungspflichtigen Vorhabens **ohne rechtskräftiger Baubewilligung** beginnt, hat mit einer bescheidmäßigen **Baueinstellung** und einem **Strafverfahren** zu rechnen.
  - Aufbauend auf die Baueinstellung hat die Baubehörde einen Auftragsbescheid zur Herstellung des konsensgemäßen Zustandes zu erlassen. Dies kann auch einen gänzlichen **Demolierungsauftrag** bedeuten.
  - Wurde ein Bauwerk ohne erforderlicher Bewilligung bereits fertiggestellt, hat ein Abbruchauftrag gem. → [§35 Abs 2 Z 2 NÖ BO 2014 idgF](#) zu ergehen.
- **Bauen entgegen einer Bewilligung**
  - Wer ein **bewilligtes Vorhaben abweichend** zu dieser Bewilligung **errichtet**, hat mit einer **Baueinstellung** zu rechnen (siehe oben). Ist das Vorhaben bereits abweichend fertig gebaut, hat die Behörde einen **Auftrag zum Abbruch** der konsenslos geänderten Teile zu erlassen. Eine **Fertigstellung** kann so **keinesfalls** zur Kenntnis genommen werden (Achtung auf den Fristenlauf!).
  - **Änderungswünsche** die sich **im Zuge der Ausführung** eines Vorhabens ergeben, müssen **VOR deren tatsächlicher Ausführung** mittels eines **neuen Antrags** (zur Abänderung der ursprünglichen Bewilligung) bewilligt werden. Andernfalls drohen baupolizeiliche Konsequenzen (siehe oben).

## Sonstige Hinweise

- **Wie erfahre ich meine Grundstücksnummer?**
  - Suchen Sie Ihr Grundstück nach der Adresse im → [Flächenwidmungs- und Bebauungsplan](#) der Stadtgemeinde Klosterneuburg. Innerhalb des Grundstückes ist im Plan die Grundstücksnummer angegeben (z.B. 1234/1). Jedes Grundstück liegt in einer Katastralgemeinde.
- **Wo bekomme ich einen Grundbuchsauszug?**
  - Einen Grundbuchsauszug erhalten Sie entweder beim Bezirksgericht (**Grundbuchgericht**) oder Online über eine offizielle → [Verrechnungsstelle](#).
- **Wo kann ich Förderungen beantragen?**
  - Informationen zu Förderungen des Landes NÖ betreffend Bauen und Wohnen finden Sie unter [www.noegov.at](http://www.noegov.at) im Bereich → [Bauen & Wohnen](#)
  - Informationen zu Förderungen betreffend Alternativenergie, Wärmedämmmaßnahmen u.ä.

der Stadtgemeinde Klosterneuburg finden Sie Webseite der Stadtgemeinde Klosterneuburg unter „*Stadtgemeinde > Rathaus > Abteilungen & Referate > Kultur-, Tourismus und Freizeit > Referat 3 – Umweltschutz und Soziales*“

- **Wo muss ich eine Namens- und/oder Adressänderung bekanntgeben?**
  - Änderungen müssen sowohl beim **Meldeamt** (Zentrales Melderegister), als auch beim **Grundbuchgericht** (siehe oben) bekanntgegeben werden. Nur so erhalten Sie behördliche Post zuverlässig.

Die enthaltenen Informationen und Links sind als Service zu verstehen und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für Vollständigkeit und Richtigkeit des Informationsblattes sowie der externen Inhalte keine Gewähr.

Stand: April 2024