StadtGemeinde Mistelbach
Bauamt

mistelbach

INFOBLATT – BAUVERHANDLUNGEN

Bei einer Bauverhandlung hat die Baubehörde eine Vorprüfung der Einreichunterlagen durchzuführen. Diese Unterlagen sind nicht nur inhaltlich, sondern auch formal auf Parteienstellungen der Nachbarn zu prüfen.

Eine Parteienstellung ist dann gegeben, wenn die Nachbarn in ihren subjektiv öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können.

Subjektiv öffentliche Rechte sind Standsicherheit, Trockenheit, Schutz vor Emissionen, Festlegungen im Bebauungsplan und die Belichtung der bestehenden und zukünftig bewilligungsfähigen Hauptfenster.
Bei den Emissionen sind jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung (z.B. Heizen) ergeben, Kinderbetreuungseinrichtungen (z.B. Kindergarten, Schulen, Spielplatz) und die Nutzung von KFZ-Stellplätzen ausgenommen (vergl. § 6 in Verbindung mit § 48 NÖ Bauordnung 2014).

Die NÖ Bauordnung 2014 sieht daher vor, dass die Bauverhandlung entfällt, wenn die Nachbarn von den zuvor angeführten Festlegungen nicht betroffen sind und daher auch keine Parteienstellung gegeben ist (vergl. § 22 (1) NÖ Bauordnung 2014).

Zu einer **Bauverhandlung** werden nur **jene Nachbarn** geladen, wo die Vorprüfung ergeben hat, dass eines der oben **angeführten Rechte betroffen sein kann**.
Die anderen Nachbarn erhalten lediglich eine Mitteilung über die Einleitung eines Bauvorhabens.

Zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens darf auch dann die Bauverhandlung entfallen, wenn die durch etwaige subjektiv öffentliche Rechte betroffenen Nachbarn vom Einlangen eines Bauansuchens verständigt werden. Innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung hat dann der betroffene Nachbar die Möglichkeit in die Antragsunterlagen Einsicht zu nehmen und innerhalb dieser Frist seine Bedenken zu äußern. Werden Einwendungen erhoben, so muss eine Bauverhandlung abgehalten werden, andernfalls erlischt die Parteienstellung (vergl. § 22 (2) NÖ Bauordnung 2014).

Zusammenfassend wird nochmals erläutert, dass eine Bauverhandlung nur mehr mit den betroffenen Nachbarn, im oben angeführten Sinn, stattfindet.

In der Regel vereinbaren die MitarbeiterInnen beim sogenannten „vereinfachten Verfahren“ oder „beschleunigten Verfahren“ (jeweils Entfall der Bauverhandlung) mit den Bauwerbern gemeinsam mit dem Bausachverständigen einen Ortsaugenscheintermin, wo das Bauvorhaben nochmals zur Abfassung eines bautechnischen Gutachtens erläutert wird.

Stand 08/15

: