Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/5 – Baurecht und Amtssachverständige

Baurechtliche Information zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in NÖ

Version 1.0 Stand: 23. März 2026

Rechtliche Grundlagen:
- NÖ Bauordnung 2014 (BO) StF: LGBl. Nr. 1/2015, letzte Änderung LGBl. Nr. 9/2026
- NÖ Bautechnikverordnung 2014 (BTV), StF: LGBl. Nr. 4/2015, letzte Änderung LGBl. Nr. 41/2025

Baurechtliche Informationen

Die Aufstellung von bzw. die Anbringung von Photovoltaikanlagen ist gemäß § 17 Z 14 BO grundsätzlich bewilligungs- und meldefrei, davon sind laut § 15 Z 8 und 10 BO geplante Anlagen im Grünland (ausgenommen auf Bauwerken) mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW sowie solche in Schutzzonen, erhaltungswürdigen Altortgebieten und in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt, ausgenommen und im vereinfachten Verfahren bewilligungspflichtig. Auskunft dazu erhalten sie in der Magistratsdirektion Stabsstelle Fachverantwortung Stadtentwicklung (DW 448 od. 449, stadtentwicklung@wiener-neustadt.at).

Gemäß § 66a BO ist bei Neu- und Zubauten mit einer bebauten Fläche von mehr als 300 m² sowie bei der Errichtung von Klimaanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW die Herstellung einer PV-Anlage sogar verpflichtend und als Nachweis bei einem Einreichprojekt bzw. bei einer Meldung mit einer Planskizze und einer Beschreibung ausreichend darzustellen. In § 18 (1a) und 19 BO sind die erforderlichen Einreichunterlagen beschrieben. Hinsichtlich der zu beauftragenden Fachleute und der Bauführer wird auf § 25 BO verwiesen.

Technische Informationen

Unabhängig davon, ob ein Bewilligungsverfahren erforderlich ist oder nicht, gelten gegebenenfalls auch folgende Vorschriften der Bautechnik und des Brandschutzes sowie der Arbeitsstättenverordnung (AStV) und sind zur Vermeidung eines Baugebrechens bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen:

- **Standsicherheit und mechanische Festigkeit**: Vorhandene Tragwerke müssen ausreichend standsicher sein, um die zusätzlichen Lasten der PV-Anlage aufzunehmen. Die PV-Anlage muss auch ausreichend befestigt werden, um den Schneelasten und Windkräften standhalten zu können.
- **Brandschutz**: Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 und bei Betriebsbauten (*Betriebsbau: Bauwerk oder Teil eines Bauwerkes, welches der Produktion - Herstellung, Behandlung, Verwertung, Verteilung - bzw. der Lagerung von Produkten oder Gütern dient*) mit einer Dachfläche von mehr als 1.800 m² gelten auch brandschutztechnische Anforderungen:

  Auszug aus den Begriffsbestimmungen in der Anlage 7 der BTV:

  Gebäude der Gebäudeklasse 1 (GK1)

  Freistehende, an mindestens drei Seiten auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung von außen zugängliche Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen, mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m und insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße, bestehend aus nicht mehr als zwei Wohnungen oder einer Betriebseinheit.

  Gebäude der Gebäudeklasse 2 (GK2)

  a) Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m von insgesamt nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße,
  b) Reihenhäuser mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m, bestehend aus Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße,
  c) Freistehende, an mindestens drei Seiten auf eigenem Grund oder von Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung von außen zugängliche Gebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m von insgesamt nicht mehr als 800 m² Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße.

  Gebäude der Gebäudeklasse 3 (GK3)

  Gebäude mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschoßen und mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 7,00 m, die nicht in die Gebäudeklassen 1 oder 2 fallen.

3.5 Fassaden

…

3.5.14 Für Photovoltaikanlagen an Fassaden sind folgende Anforderungen einzuhalten:

a) Die Photovoltaik-Module müssen Punkt 1.4 der Tabelle 1a entsprechen.

b) bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 muss, bezogen auf das zweite über dem Brandherd liegende Geschoß, eine Brandweiterleitung und das Herabfallen großer Photovoltaik-Modulteile wirksam eingeschränkt werden

c) Entsteht bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 durch die Photovoltaikanlage ein Hinterlüftungsspalt und werden die nachweisfreien Ausführungen gemäß Punkt 3.5.7 oder 3.5.8 herangezogen, so ist dennoch eine geschoßweise Abschottung des Hinterlüftungsspalts erforderlich.

d) Rettungswege mit Geräten der Feuerwehr dürfen durch Bestandteile der Photovoltaikanlage weder eingeschränkt noch gefährdet werden.

3.13 Photovoltaikanlagen auf Dächern der Gebäudeklassen 3 bis 5

3.13.1 Für auf Dächern aufgebrachte oder in Dächern integrierte Photovoltaikanlagen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen folgende Anforderungen eingehalten werden:

a) Die auf Dächern aufgebrachten oder in Dächern integrierten Photovoltaik-Module müssen B_{ROOF} (t1) entsprechen, oder die Oberseite der Photovoltaik-Module muss aus Glas bestehen oder die Klasse A2 erfüllen, wobei ein etwaiger Rahmen in A2 ausgeführt werden muss.

b) Photovoltaik-Module müssen von der Mitte der brandabschnittsbildenden Wand sowie zur Nachbargrundstücks- bzw. Bauplatzgrenze – falls die horizontale Brandübertragung nicht durch gleichwertige Maßnahmen begrenzt werden kann – einen Abstand von mindestens 1 m haben.

c) Die Erreichbarkeit der Dachfläche für die Einsatzkräfte der Feuerwehr muss für Löschmaßnahmen gegeben sein. Photovoltaikanlagen müssen zu allenfalls vorhandenen Dachausstiegen, die als Zugang für die Feuerwehr dienen, im Bereich der Standfläche einen Abstand von mindestens 3 m aufweisen.

d) Die Ausdehnung der Photovoltaik-Modulfelder darf höchstens 40 m betragen. Die Abstände zwischen den Photovoltaik-Modulfeldern müssen mindestens 1 m betragen; bei einer Dacheindeckung, die nicht A2 erfüllt, ist ein Abstand von 2 m erforderlich.

e) Der Abstand zwischen Photovoltaik-Modulen und Lichtkuppeln sowie Öffnungen von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen muss mindestens 1 m betragen; bei einer Dacheindeckung, die nicht A2 erfüllt, ist ein Abstand von mindestens 2 m erforderlich. Dabei darf die Wirksamkeit der Rauch- und Wärmeabzugsanlage nicht beeinträchtigt werden.

f) Generatoranschlusskasten und/oder Wechselrichter dürfen nur auf mineralischen Unterkonstruktionen in A2 angebracht werden.

3.13.2 *Für auf Dächern aufgebrachte oder in Dächern integrierte Photovoltaikanlagen muss der Einbrand ins Gebäudeinnere wirksam eingeschränkt werden bei*

a) Gebäuden der Gebäudeklassen 3 und 4 mit jeweils einer Dachfläche von mehr als 1.600 m²,

b) Gebäuden der Gebäudeklasse 5,

c) Gebäuden gemäß der Punkte 7.5 bis 7.7 oder

d) Gebäuden mit einer automatischen Löschanlage.

3.13.3 Die Anforderungen gemäß Punkt 3.13.2 gelten als erfüllt, wenn

a) Decken über dem obersten Geschoß gemäß Punkt 4.1 der Tabelle 1b sowie eine allfällige Wärmedämmung in A2 ausgeführt werden, oder

b) Decken über dem obersten Geschoß gemäß Punkt 4.1 der Tabelle 1b ausgeführt werden und die Leistungseigenschaften E und I erfüllt sind; bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 muss die Decke über dem obersten Geschoß zusätzlich A2 erfüllen, oder

c) die oberste Dacheindeckung mit 5 cm Kies oder gleichwertig ausgeführt wird.

Die Anlagen 2 „Brandschutz“ und 2.1 „Brandschutz bei Betriebsbauten“ der NÖ Bautechnikverordnung 2014 basieren auf den OIB-Richtlinien 2 und 2.1, Ausgabe Mai 2023. Hierzu wurden auch Erläuterungen und die Begriffsbestimmungen veröffentlicht, die mit den genannten Richtlinien auf der Website des Österreichischen Instituts für Bautechnik veröffentlicht wurden.

Bei den meist gewerbebehördlich zu genehmigenden Betriebsbauten sind die Anforderungen zur Anbringung von PV-Anlagen in Pkt. 3.97 bis 3.9.9 bzw. in Pkt. 3.11 der OIB-Richtlinie 2.1 „Brandschutz bei Betriebsbauten“ geregelt (Download beim Österr. Institut für Bautechnik s.o.).

Den NÖ Photovoltaik-Leitfaden und weitere Infos finden sie auf der Website der energie in NÖ.