



Merkblatt für Bauwerber

Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.

Fragen zum Grundstück

Welche Widmung hat das Grundstück?

In den **Flächenwidmungsplan** kann zu den Parteienverkehrszeiten Einschau genommen werden.

Bauen ist nur im **Bauland** möglich (Bauland - Wohn-, Kern-, Agrargebiet etc.).

Gibt es Bebauungsbestimmungen (Bebauungsplan, Bausperre, -verbot, -zwang)?

In den **Bebauungsplan** sowie Plan über eine eventuelle **Bausperre** kann zu den Parteienverkehrszeiten Einschau genommen werden.

Für die gesamte **Siedlung Maria Theresia** gilt ein **Bebauungsplan** (Bauklasse I und II, offene Bauungsweise, Bebauungsdichte max. 50 %, Garage, Einfriedung, etc.).

Bauzwang für Grundstücke im Bauland besteht nicht.

Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Nur wenn es bereits dazu erklärt wurde.

Für ein **Grundstück im Bauland** ist eine Bauplatzerklärung nur auf **Antrag des Eigentümers** möglich, dies ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014).

Ist das Grundstück bereits aufgeschlossen?

Nur wenn bereits die **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014) an die Gemeinde entrichtet worden ist.

ACHTUNG:

Die **Anschlusskosten für Wasser und Kanal** haben **nichts** mit der Aufschließungsabgabe zu tun!!!

Die **Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgaben** sind erst im Rahmen einer Errichtung bzw. Fertigstellung eines Wohnhauses im entsprechenden Ausmaß der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse zu entrichten.

Liegen bereits lagerichtige Grundstücksgrenzen vor?

Nur durch die Eintragung im **Grenzkataster** sind rechtlich gesicherte Grenzen gegeben.

Ist eine Grundstücksteilung bzw. -vereinigung möglich?

Alle **Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland** sind vom Eigentümer vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen.

Diese Änderung ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014) **bzw. Ergänzungsabgabe** (§ 39 NÖBO 2014).

Das Bewilligungsverfahren vom Ansuchen bis zur Fertigstellung

Alle Bauvorhaben, für die ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen für die fachgerechte Herstellung erforderlich ist, sind **bewilligungspflichtig**.

Vorhaben ohne oder mit geringfügigen baulichen Maßnahmen sind **anzeigepflichtig**.

Alle anderen Vorhaben sind entweder **meldepflichtig** oder **bewilligungs-, anzeige- und meldefrei**.

Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 NÖBO 2014)

z.B.:

- **Neu- und Zubauten von Gebäuden**
(Verfahrenserleichterungen für eigenständiges Gebäude bis max. 10 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe),
- Errichtung von **baulichen Anlagen**
(Verfahrenserleichterungen für z.B. **Carport** bis max. 50 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe und **Einfriedungen** bis max. 3 m Höhe),
- **Abänderung von Bauwerken**, wenn Brandschutz, Standsicherheit, Nachbarrechte oder Ortsbild gefährdet,
Abbruch von Bauwerken, wenn an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut,
- Veränderung der **Höhenlage des Geländes**,
- **Aufstellung von Heizkesseln** von mehr als 50 kW
(Verfahrenserleichterungen für Zentralheizungsanlagen bis max. 400 kW) etc.

Die Bewilligung eines geplanten Bauvorhabens ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen (**Bauansuchen**).

Antragsbeilagen (§§ 18 und 19 NÖBO 2014)

Bei der Baubehörde sind **vollständige und unterfertigte** Unterlagen einzureichen!

- Bauansuchen
- Nachweis des Grundeigentums (z.B. Grundbuchsabschrift - höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers)
- Einreichplan (3-fach)
samt lagerichtiger Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur (**Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren**)
Eine Grenzvermessung darf entfallen, wenn die Grenzen nicht strittig sind und das Bauvorhaben in einem Abstand von mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze oder – wenn ein Bauwisch einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwisch geplant ist.
- Baubeschreibung (3-fach)
- Energieausweis (3-fach)
- Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden muss der Planverfasser die Objektdaten in elektronischer Form (**AGWR II – Datenblatt**) der Baubehörde übermitteln

Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterungen (§ 14 Z 1 iVm § 18 Abs. 1a Z 1 NÖ BO 2014)

- **Errichtung eines eigenständigen Gebäudes** bis max. 10 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe
- **Errichtung einer Einfriedung** bis max. 3 m Höhe oder **einer oberirdischen baulichen Anlage** (z.B. Carport; überdacht und höchstens an einer Seite abgeschlossen bis max. 50 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe),
- **Aufstellung eines Heizkessels** mit einer Nennwärmeleistung von max. 400 kW für Zentralheizungsanlagen.

Dem Antrag auf Bewilligung ist jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung und Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen:

ausreichende maßstäbliche Darstellung (2-fach) z.B.:

- Lageplan, in dem das Gebäude und die Abstände zur nachbarlichen Grundgrenze maßstabsgetreu eingezeichnet sind,
- Grundriss, Schnitt, Ansichten, Aufbau, etc. samt Bemaßung, Gebäudehöhe,
- genaue Angabe der überbauten Fläche („Vogelperspektive“).

ausreichende Beschreibung (2-fach) z.B.:

- Angabe von Material, Ausführung, Konstruktion, Fundamentierung, Dimensionen der konstruktiven Bauteile unter Berücksichtigung der standortbezogenen Einflüsse (z.B. Windlasten),
- Dachflächenwässer müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden und etwaige Regenrinnen dürfen nicht über die nachbarliche Grundgrenze ragen.

Baubewilligung (§ 23 NÖBO 2014)

Die vollständig eingereichten Unterlagen werden baubehördlich geprüft.

Wenn die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages führt, wird nach nachweislicher Verständigung der Parteien und Nachbarn vom geplanten Vorhaben und Einsichtmöglichkeit in die Antragsbeilagen, ein Baubewilligungsbescheid ausgestellt.

ACHTUNG:

Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖBO 2014 vorgelegt werden.

Wurde für ein Bauvorhaben eine **baubehördliche Bewilligung** erteilt, so sind damit für den Bauwerber folgende **Rechte und Pflichten** verbunden:

Baubeginnmeldung: (§ 26 NÖBO 2014)

Der Bauherr hat das **Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens** der Baubehörde vorher anzuzeigen. Die **tatsächliche Ausführung** muss **innerhalb von 4 Wochen** ab diesem Datum erfolgen.

Beauftragte Fachleute und Bauführer: (§ 25 NÖBO 2014)

Der Bauherr hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnmeldung den **Bauführer** bekannt zu geben und einen **Nachweis über die Befugnis** anzuschließen.

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖBO 2014)

Das **Recht aus einer Baubewilligung erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des Bewilligungsbescheides begonnen (**Baubeginnmeldung**) oder
- binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt (**Fertigstellungsanzeige**) wurde.

Wann ich das Bauwerk benützen?

Erst nach Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen bei der Baubehörde!

Ohne Fertigstellung – keine Benützung!!!

ACHTUNG:

Wer ein **Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen benützt**, begeht eine **Verwaltungsübertretung** (§ 37 NÖBO 2014), dies kann mit einer **Geldstrafe bis zu € 1.000,-** bestraft werden.

Fertigstellungsanzeige: (§ 30 NÖBO 2014)

Der Bauwerber hat **binnen 5 Jahren ab Baubeginn** das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen.

Die **Fertigstellung** ist der Baubehörde anzuzeigen und es sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen:

- **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes,
- **Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers** über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (**2-fach**) bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau),
- **Bestandsplan (2-fach)** bei anzeigepflichtigen Abweichungen,
- **Erfüllung** aller im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen **Auflagen** und **Vorlage** der vorgeschriebenen **Befunde und Atteste**, wie z.B.:
 - Rohbaubefund und Eignungsbefund des Rauchfangkehrers,
 - Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers,
 - Sicherheitsattest der EVN (bei Gasinstallationen),
 - Sicherheitsattest gem. ÖVE EN 8001 (bei Elektroinstallationen),
 - Blitzschutzattest (wenn Blitzschutz vorhanden)
 - Anschluss- und Dichtheitsbefund der Kanalanlage

Erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf das Bauwerk benützt werden und das Bauverfahren ist abgeschlossen.

Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 15 NÖBO 2014)

z.B.:

Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen

- Änderung des **Verwendungszweckes**,
- **straßenseitige Einfriedungen**, die keine baulichen Anlagen sind,
- **Stellplatz** für Fahrzeuge oder Anhänger, etc.

Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen

- nachträgliche Herstellung einer **Wärmedämmung**,
- Herstellung/Veränderung von **Grundstücksein- und ausfahrten**, etc.

Diese Vorhaben sind mindestens **6 Wochen vor Ihrer Ausführung** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (**Bauanzeige**).

Der **Anzeige** sind mindestens anzuschließen:

- eine zur Beurteilung des Bauvorhabens ausreichende **maßstäbliche Darstellung** und
- **Beschreibung des Vorhabens** (in 2-facher Ausfertigung)

Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde das Vorhaben innerhalb der 6-Wochen-Frist **nicht untersagt**.

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖBO 2014)

Das **Recht aus einer Bauanzeige erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab Ablauf der 6-Wochen-Frist begonnen wurde.

Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖBO 2014)

z.B.:

- Aufstellung, Austausch und Entfernung von **Klimaanlagen** von mehr als 12 kW,
- Aufstellung von **Heizkesseln** von max. 50 kW mit über Dach geführter Abgasanlage,
- Errichtung von **Photovoltaikanlagen**,
- **Abbruch** von Bauwerken,
- Herstellung von **Hauskanälen**, etc.

Diese Vorhaben sind der Baubehörde **innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung** schriftlich zu melden

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖBO 2014)

z.B.:

- Aufstellung von jeweils 1 **Gerätehütte** und 1 **Gewächshaus** mit max. 10 m² überbauter Fläche und max. 3 m Höhe außerhalb des vorderen Bauwichts,
- Herstellung von **Schwimmbecken** mit max. 50 m³ Fassungsvermögen, **Schwimmteichen**, **Naturpools** und **Gartenteichen** mit max. 200 m² Wasserfläche, **Schwimmbeckenabdeckungen** mit max. 1,5 m Höhe und **Brunnen**,
- Aufstellung von **Pergolen**, **Hochbeeten**, **Gartengrillern**, **Spiel- und Sportgeräten**,
- Aufstellung von thermischen **Solaranlagen** und **TV-Satellitenantennen**,
- Aufstellung von **Öfen**, **Wärmepumpen** und **Wärmetauscher**,
- Austausch von **Heizkesseln**,
- Einbau eines **Treppenschrägaufzuges** innerhalb einer Wohnung,
- Herstellung von **Anschlussleitungen**, etc.

Fragen zu den Kosten

Aufschließungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 600,--

Beispiel:

Die **Aufschließungsabgabe** für ein Grundstück mit einer Baulandfläche von **700 m²** beträgt derzeit ca. **€ 19.843,-**

ACHTUNG:

Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖBO 2014): Anspruch entsteht mit der Bauplatzerklärung.

Ergänzungsabgabe (§ 39 NÖBO 2014): Anspruch entsteht mit der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland.

Wasseranschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über die Gemeinde Eggendorf.

Der Wasseranschluss erfolgt nur bis zur Liegenschaftsgrenze.

Der Wasseranschluss ist von einem behördlich konzessionierten Unternehmen durchzuführen.

Wasseranschlussabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 9,18 plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 10,10)

ACHTUNG:

Der Anspruch auf die Wasseranschlussabgabe entsteht ab dem Zeitpunkt, mit dem der Anschlusszwang feststeht.

Die **Höhe der Wasseranschlussabgabe** ist abhängig von der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse.

Beispiel:

Wasseranschlussabgabe beträgt für ein Grundstück mit **700 m²** mit **1 Wohnhaus 100 m²** (Außenmaße 10 x 10 m)

- mit **1 angeschlossenen Geschoss** derzeit ca. **€ 1.767,-**
- mit **2 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. **€ 2.272,-**
- mit **3 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. **€ 2.776,-**

ACHTUNG:

Jede Vergrößerung der verbauten Fläche bewirkt eine **Vorschreibung von Ergänzungsabgaben**, eine diesbezügliche **Veränderungsanzeige** muss abgegeben werden!

Wasserbezugsgebühr (jährlich wiederkehrende Gebühr)

Richtet sich nach dem Wasserverbrauch!

€ 1,34 plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 1,48) pro Kubikmeter

Wasserzähler - Bereitstellungsgebühr (jährlich wiederkehrende Gebühr)

€ 93,- plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 102,30) für einen 3-Kubikmeter-Wasserzähler

Kanalanschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über die Gemeinde Eggendorf

Der Kanalanschluss erfolgt nur bis zur Liegenschaftsgrenze.

Der Kanalanschluss ist von einem behördlich konzessionierten Unternehmen durchzuführen.

Kanaleinmündungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 16,47 plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 18,12)

ACHTUNG:

Der Anspruch auf die Kanaleinmündungsabgabe entsteht mit der Fertigstellungsmeldung (§ 30 NÖBO 2014).

Die **Höhe der Kanaleinmündungsabgabe** ist abhängig von der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse.

Beispiel:

Kanaleinmündungsabgabe beträgt für ein Grundstück mit **700 m²** mit **1 Wohnhaus 100 m²** (Außenmaße 10 x 10 m)

- mit **1 angeschlossenen Geschoss** derzeit ca. € 3.170,-
- mit **2 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. € 4.076,-
- mit **3 angeschlossenen Geschossen** derzeit ca. € 4.982,-

ACHTUNG:

Jede Vergrößerung der verbauten Fläche bewirkt eine **Vorschreibung von Ergänzungsabgaben.**

Kanalbenützungsgebühr (jährlich wiederkehrende Gebühr)

Einheitssatz € 2,10 plus 10 % Mehrwertsteuer (€ 2,31)

Stromanschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über Wien Energie Servicezentrum Guntramsdorf
Tel. 0800 500 800

Gashausschluss:

Auskünfte über Lage und Herstellung über EVN Wiener Neustadt
Tel. 02622/300-0

Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.