



Marktgemeinde Tulbing

Hauptplatz 1, 3434 Katzelsdorf
Amtsstunden: DI, MI, FR: 08:00 -12:00 DO: 17:00 -19:00
☎ +43 2273 2249 ✉ gemeinde@tulbing.gv.at
Website: www.tulbing.gv.at



FRAGENKATALOG

(Auswahl häufig gestellter Fragen)

Zum Grundstück:

- Widmung des Grundstückes lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan?
- Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes?
(Wenn nicht, kommt § 54 der NÖ Bauordnung 2014 zum Tragen –
Bauwerke im unregulierten Baulandbereich)
- Ist das Grundstück bereits zum Bauplatz erklärt?
- Grundeigentümer?
- Dienstbarkeiten, Belastungen?

Kostenfragen:

- **Aufschließungsabgabe** gem. § 38 NÖ Bauordnung (für den Ausbau der Straße) bereits bezahlt oder wurden bereits Vorauszahlungen zur Aufschließungsabgabe geleistet?
Berechnungsformel: Wurzel aus der Grundstücksfläche x Bauklassenkoeffizient (12,5 lt. NÖ Bauordnung 2014) x Einheitssatz (gem. GR-Beschluss 09.12.2010: EUR 500,00)

Beispiel:

$$\text{Bauplatzfläche } 700 \text{ m}^2 = 26,4575 \times 1,25 \times 500,00 = 16.535,94 \text{ €}$$

Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe?
(z.B. bei Vergrößerung des Bauplatzes)

- **Anschlussgebühren:**

Wasseranschluss:

Beispiel Wasseranschlussabgabe (Einheitssatz € 7,50) :

Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebaute Fläche, 2 angeschlossene Geschosse

$(\frac{1}{2} \text{ bebaute Fläche}) \times (\text{angeschlossene Geschosse} + 1) + (15 \% \text{ der unverbauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) = \text{Berechnungsfläche}$
 $70 \text{ m}^2 \times 3 + 75 \text{ m}^2 = 285 \text{ m}^2 \times \text{Einheitssatz € } 7,50 = \text{€ } 2.137,50 \text{ Wasseranschlussabgabe (+ } 10 \% \text{ MWSt.)}$

Abwasserkanalanschluss: (wenn Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz bereits gegeben ist)

Siehe beiliegendes Informationsblatt „Auszug aus dem NÖ Kanalgesetz 1977 – Information der MG Tulbing“.

Beispiel Kanaleinmündungsabgabe (Einheitssatz € 15,17) :

Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebaute Fläche, 1 angeschlossenes Geschoss

$(\frac{1}{2} \text{ bebaute Fläche}) \times (\text{angeschlossene Geschosse} + 1) + (15 \% \text{ der unverbauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) = \text{Berechnungsfläche}$
 $70 \text{ m}^2 \times 2 + 75 \text{ m}^2 = 215 \text{ m}^2 \times \text{Einheitssatz € } 15,17 = \text{€ } 3.261,55 \text{ Kanaleinmündungsabgabe (+ } 10 \% \text{ MWSt.)}$

Oberflächenwässer- Kanalanschluss:

Beispiel Kanaleinmündungsabgabe (Einheitssatz € 5,67) :

Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebaute Fläche, 1 angeschlossenes Geschoss

$(\frac{1}{2} \text{ bebaute Fläche}) \times (\text{angeschlossene Geschosse} + 1) + (15 \% \text{ der unverbauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) = \text{Berechnungsfläche}$

$70 \text{ m}^2 \times 1 + 75 \text{ m}^2 = 145,00 \text{ m}^2 \times \text{Einheitssatz € } 5,67 = \text{€ } 822,15 \text{ Kanaleinmündungsabgabe (+ } 10 \% \text{ MWSt.)}$

Stromversorgung bzw. Ergasversorgung:

Auskünfte: EVN Betriebsstelle Tulln, Staatsdorferstr.65-69, Tel. 02272-600-20 20

Telefon:

Auskünfte: Telekom, Tel. 0800 100 100

Beauftragte Fachleute und Bauführer (§ 25 NÖ Bauordnung 2014)

Mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens sind **Fachleute** zu beauftragen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind. Dies ist in der Gewerbeordnung 1994 geregelt. Die Überwachung der Ausführung bewilligter Bauvorhaben hat durch einen befugten **Bauführer** zu erfolgen.

Hiezu sind berechtigt:

Baumeister – bei Holzbauten auch Zimmermeister (§ 202 Abs. 1 Z.2, § 205 Abs. 2 GewO 1994),
Architekten und Ingenieurkonsulenten,
Zivilingenieure für Hoch- u. Tiefbau bzw. Bauwesen (§ 4 Ziviltechnikergesetz 1993)

Ausführungsfristen:

Baubeginn: binnen 2 Jahren ab Rechtskraft des Bewilligungsbescheides.

Fertigstellung: binnen 5 Jahren ab Baubeginn.

MERKBLATT FÜR BAUHERREN:

EMPFEHLUNGEN ZU PLANUNGSBEGINN:

- kostenlose Seminare der NÖ Gestaltungsakademie besuchen
- kostenloser Bausprechtag jeden 1. Donnerstag im Monat von 17 bis 19 Uhr im Gemeindeamt, Fr: Arch. DI Ulrike Breit-Froschauer steht für diverse Anfragen zur Verfügung; (zur Vermeidung unnötiger Wartezeiten sind telef. Voranmeldungen erbeten)
- Informationen am Gemeindeamt bei Fr. Gattinger (Tel.02273/2249-12) (Fragenkatalog im Anhang)

ÜBERLEGUNGEN ZUR PLANUNG:

- Ausrichtung des Hauses zur Sonne
- Größe des Hauses - Optik, Geldbörse
- Funktionen der einzelnen Räume, ihre Größen, ihr Bezug zueinander, Verbindung zwischen Innen- & Außenraum, flexibler Grundriß

WEITERE BERÜCKSICHTIGUNGEN BEI DER PLANUNG:

- Lageplan (empfohlen im Maßstab 1 : 250 wegen besserer Lesbarkeit der Details)
- Höhenkoten bzw. +- 0,00 müssen auf Adria Höhe bezogen werden; anschließendes Gelände darstellen
- Abwasserentsorgung muß mit Höhenangaben und dementsprechenden Putzmöglichkeiten versehen sein, auch Einmündungshöhe des Straßenkanals
- Sickerschächte müssen 2,50 m von Kellermauerwerk und Grundgrenzen entfernt sein
- es muss mind. 1 uneingefriedeter Stellplatz pro Wohnung geplant werden (auch bei vorhandener Garage) - Besucher !

EINHALTUNG DES § 19 NÖ BO 2014 (Bauplan und Baubeschreibung)

(1) Die Baupläne (3-fach) haben alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind.

Dazu gehören insbesondere:

1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind

a) vom Baugrundstück und den angrenzenden Grundstücken

- Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung
- bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes die lagerichtige Darstellung der rechtlich gesicherten Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur,
- bei einer Einfriedung die lagerichtige Darstellung der Grenze zur Verkehrsfläche
- Grundstücksnummern
- Namen und Anschriften der Eigentümer
- Widmungs- und Nutzungsart
- festgelegte Straßen- und Baufluchtlinien, Straßenniveau
- bestehende Gebäude, Trinkwasserbrunnen und Abwasserentsorgungsanlagen
- die im Boden vorhandenen Einbauten und verlegten Leitungsanlagen

b) bei Neu- und Zubauten deren geringste Abstände von den Grundstücksgrenzen,

c) wenn das Baugrundstück an eine Verkehrsfläche oder ein Gewässer angrenzt, dessen Breite;
beträgt die Breite weniger als 14 m, die Angaben nach lit. a) für das gegenüberliegende Grundstück,

d) geplante Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls,

e) soweit erforderlich, die Lage und die Anzahl der Stellplätze;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschossen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes und die Schornsteinquerschnitte;
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
4. die Tragwerkssysteme;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind;
6. die Ansicht der bewilligungsbedürftigen Einfriedung.

Der Lageplan ist im Maßstab 1 : 500 (empfohlen 1 : 250 wegen besserer Lesbarkeit!) und ein Plan nach Z.2 bis 6 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, etc.) 1 : 100 zu verfassen, in begründeten Fällen (z.B. Größe der Grundstücke oder des Vorhabens) darf ein anderer Maßstab verwendet werden.

Neu zu errichtende, bestehende und abzutragende Bauwerke sowie verschiedene Baustoffe sind

- im Lageplan und
 - in den Grundrissen und Schnitten
- farblich verschieden darzustellen.

(2) Die Baubeschreibung (3-fach) muss alle nachstehenden Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind.

Anzugeben sind nach Art des Bauvorhabens:

1. die Größe des Grundstücks und wenn dieses im Bauland liegt, ob es schon zum Bauplatz erklärt wurde;
2. die Grundrissfläche
3. die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume
4. die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz;
5. der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks, bei Gebäuden jedes Raumes;
6. bei Bauwerken im Grünland auch der Nachweis ihrer Notwendigkeit nach § 20 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (z.B. durch ein Betriebskonzept);
7. bei Betrieben die Art, der Umfang und die voraussichtlichen Emissionen.

(3) Soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist, hat die Baubehörde die Vorlage weiterer Unterlagen zu verlangen, wie z.B.:

- Detailpläne
- statische Berechnungen der Tragfähigkeit von Konstruktionen und anderer Bauteile samt Konstruktionspläne,
- ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
- eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe,
- eine Brandschutzberechnung,
- eine Fluchtzeitberechnung,
- eine Wärmebedarfsberechnung und
- einen Stellplan für Kraftfahrzeuge.

(4) Werden bestehende Bauwerke abgeändert oder an diesen Bauteile ausgewechselt, dürfen die Baupläne und Beschreibungen auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind.

Bewilligungsverfahren

1. Vorlage der Antragsbeilagen (gemäß §§ 18 und 19 NÖ BO 2014) bei der Baubehörde (Gemeinde)

Bauansuchen

Bauplan (3-fach)

Baubeschreibung (3-fach) + Energieausweis (3-fach)

Nachweis des Grundeigentums (z.B. Grundbuchsabschrift - höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers);

Die Antragsbeilagen sind gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl.Nr.24/2007 i.d.g.F. zu vergebühren:

Ansuchen € 14,30, Bauplan à € 7,20, Baubeschreibung, Befunde à € 3,90

2. Vorprüfung gem. § 20 NÖ BO

Die Baubehörde hat vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Hindernisse entgegenstehen, die eine Bewilligung verhindern würden.

Wenn die Baubehörde (Gemeinde) eine Ergänzung der Antragsbeilagen nach § 19 Abs. 3 für notwendig hält, dann hat sie binnen 8 Wochen ab dem Einlangen des Antrages den Bauwerber aufzufordern, die noch benötigten Angaben oder Beilagen innerhalb einer festgesetzten Frist vorzulegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag von der Baubehörde abzuweisen.

3. Entfall der Bauverhandlung (§ 22 NÖ BO)

(1) Ergibt die Vorprüfung, dass das geplante Vorhaben keine (Nachbar-)Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 berührt, dann entfällt die Bauverhandlung. Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn und dem Straßenerhalter mitzuteilen. Durch diese Mitteilung werden keine Nachbarrechte begründet.

(2) **Zur Beschleunigung des Bewilligungsverfahrens** darf die Bauverhandlung entfallen, wenn

- die Baubehörde die Parteien (Nachbarn) vom Einlangen des Antrages unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seine Beilagen nachweislich verständigt und
- gleichzeitig die Parteien aufgefordert werden, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 14 Tagen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen und
- innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben werden.

Werden keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteienstellung.

4. Baubewilligung (§ 23 NÖ BO)

Wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 der NÖ BO angeführten Bestimmungen besteht, hat die Baubehörde eine Baubewilligung zu erteilen.

Die Baubewilligung umfasst das

- Recht zur Ausführung des Bauwerks und
- dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung (des Bauführers) nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

5. Baubeginn (binnen 2 Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung)

Der Baubeginn ist der Baubehörde nachweislich zu melden. Spätestens mit der Baubeginnmeldung ist ein verantwortlicher Bauführer (§ 25 NÖ BO) der Baubehörde nachweislich namhaft zu machen.

6. Fertigstellungsanzeige (binnen 5 Jahren ab Baubeginn)

Ist das Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde gem. § 30 NÖ BO anzuzeigen. Gemäß § 30 Abs. 2 sind dieser Anzeige beizulegen:

- **Bei einem Neu- oder Zubau** eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockungen und Dachausbau) **ein Lageplan (2-fach) mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung** oder die Eintragung der Vermessungsergebnisse durch einen Vermessungsbefugten (Vermessungsplan).
- **Die Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks**, wobei auch die Eigenleistungen des Bauherrn zu berücksichtigen sind.
- **Bei anzeigepflichtigen Abweichungen** vom genehmigten Einreichplan (§ 15 NÖ Bauordnung 1996) **ein Bestandsplan (2-fach)**.
- Die mit der baubehördlichen Bewilligung vorgeschriebenen **Befunde und Bescheinigungen** (z.B. Kaminbefund, Elektroattest, Bestätigung über die Einhaltung des Wärmeschutzes, Bestätigung über die Einhaltung des Schallschutzes).

Auf Grund der Vorlage der erforderlichen Unterlagen darf sodann das Bauwerk (die Anlage) benützt werden und es ist somit das Bauverfahren abgeschlossen.