



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.

Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Nur wenn es bereits dazu erklärt wurde.

Für ein Grundstück im Bauland ist eine Bauplatzklärung 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.

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 werden im Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterungen abgewickelt. Andere Vorhaben sind entweder meldepflichtig oder bewilligungs- und meldefrei.

Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 NÖ BO 2014)

z.B.:

- **Neu- und Zubauten** von Gebäuden
- **Errichtung** von **baulichen Anlagen**
- **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 400 kW

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

Antragsbeilagen (§ 18 und § 19 NÖ BO 2014)

Bei der Baubehörde sind vollständige und unterfertigte Unterlagen einzureichen!

- Bauansuchen
- 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 Bauwuch einzuhalten ist – ein Hauptgebäude in einem Abstand von mehr als dem um 1 m vergrößerten Bauwuch 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 (§ 15 NÖ BO 2014)

z.B.:

- **Nutzung ändern** - Wenn ein Gebäude anders genutzt wird oder mehr Wohnungen entstehen.
- **Parkplätze / Einfahrten** - Wenn Sie einen Parkplatz anlegen oder eine Ein- bzw. Ausfahrt errichten oder ändern.
- **Heizung / Klima ändern** - Wenn Räume nachträglich beheizt oder klimatisiert werden.
- **Eigenständiges Bauwerk** - max. 10 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe.
- **Einfriedung** - 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)
- **Heizkessel** - Einbau oder Austausch von Heizkesseln bis 400 kW.

Antragsbeilagen (§ 18 (1a) NÖ BO 2014)

- Maßstäbliche Darstellung 2-fach
- Baubeschreibung 2-fach
- Bei Vorhaben nach § 15 Z. 12 (Heizkessel > 50 KW) ein Typenprüfbericht
- Bei Vorhaben nach § 15 Z. 6 Energieausweis 2-fach

Ausreichende maßstäbliche Darstellung (2-fach):

- *Lageplan*
- *Abmessungen (Länge, Breite)*
- *Grundriss, Schnitt, Ansichten, Aufbau, etc. samt Bemaßung,*
- *Angabe der überbauten Fläche („Vogelperspektive“)*
- *Abstände zu den Grundstücksgrenzen*

Ausreichende Beschreibung (2-fach):

- *Abmessungen (Länge, Breite, Höhe)*
- *Materialien von Konstruktion, Wände, Dacheindeckung, etc.*
- *Statische Beschreibung (Fundamente, Befestigungen und konstruktive Bauteile unter Berücksichtigung der standortbezogenen Einflüsse wie z.B. Windlasten)*
- *Entwässerung (Versickerung auf Eigengrund)*



Baubewilligung (§ 23 NÖ BO 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 Einsichtsmöglichkeit 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:

Baubeginnsmeldung: (§ 26 NÖ BO 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 NÖ BO 2014)

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

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖ BO 2014)

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

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

Wann kann ich das Bauwerk benützen?

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

Ohne Fertigstellung – keine Benützung!!!

Fertigstellungsanzeige: (§ 30 NÖ BO 2014)

Der Bauwerber hat binnen **5 Jahren ab Baubeginn** das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen. Die Fertigstellung ist der Baubehörde anzuzeigen.

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



Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖ BO 2014)

z.B.:

- **Klimaanlagen & Wärmepumpen** - über 70 kW oder Klimaanlagen am Gebäude über 12 kW
- **Heizungen / Heizkessel** - bis 50 kW (bei Austausch bis 400 kW)
- **Änderung des Brennstoffs** - z. B. Öl → Gas
- **Aufstellung von Öfen**
- **Abbruch von Bauwerken**
- **E-Ladestationen** - Ladeleistung von mehr als 22 kW
- **Herstellung von Hauskanälen**
- **Sanierung oder Änderung der Fassade**

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



Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖ BO 2014)

z.B.:

- **Aufstellung von jeweils 1 Gerätehütte und 1 Gewächshaus** - max. 10 m² überbauter Fläche und max. 3 m Höhe außerhalb des vorderen Bauwuchs
- **Herstellung von Schwimmbecken** - max. 50 m³
- **Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen** - max. 200 m²
- **Schwimmbeckenabdeckungen** - max. 1,5 m Höhe und Brunnen
- **Aufstellung von Pergolen, Hochbeeten, Gartengrillern, Spiel- und Sportgeräten**
- **Aufstellung von Photovoltaik- und Solaranlagen, Satellitenschüsseln und Batteriespeichern**
- **Instandsetzung von Bauwerken**
- **Innenumbauten** - ohne Einfluss auf Statik oder Brandschutz
- **Aufstellung von Sonnenschutz** - Markisen, Jalousien bis 50 m²
- **Temporäre Zelte, Bühnen oder Verkaufsstände (befristet)**
- **Aufstellung von kleinen Klima-, Wärme- oder Energietechnikanlagen** - bis 70 kW
- **Lagerung von Brennholz und landwirtschaftlichen Produkten**
- **Baustelleneinrichtungen** - Container, Werkstätten, Sanitär, Pausenräume



Fragen zu den Kosten

Aufschließungsabgabe

(einmalig Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 550,-- (Stand: 01.05.2021)

ACHTUNG:

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

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

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.

Bei Weiteren Fragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung!

☎ 02286/2218 -14

✉ bauwesen@obersiebenbrunn.at

Mit freundlichen Grüßen

Büdra Arslan