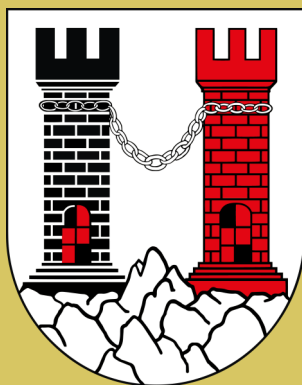


# BauBroschüre

---

**entsprechend der NÖ Bauordnung 2014**



## **Stadtgemeinde Schrattenthal**

Obermarkersdorf 36  
2073 Schrattenthal

Telefon 029 42/82 04 | Telefax 029 42/28305  
[gemeine@schrattenthal.at](mailto:gemeine@schrattenthal.at) | [www.schrattenthal.at](http://www.schrattenthal.at)



# 1. Vorwort

---

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadtgemeinde Schrattenthal!

*Ich möchte ein Carport errichten, was ist hier baubehördlich zu tun?*

*Baubewilligung, Bauanzeige? Was soll das denn sein?*

*Was kostet mich ein Grundstück inkl. aller Gebühren und einmaliger Abgaben wirklich?*

*Mit welchen laufenden Abgaben muss ich rechnen?*

Fragen wie diese treten meist vor dem Neu-, Zu- oder Umbau auf. Die Antworten darauf sind nicht immer einfach. Die Bauordnung sowie viele Nebenbestimmungen sind in vielen Bereichen sehr komplex. Viele von uns kommen nur wenige Male im Leben damit in Berührung.

Unser Anspruch als Stadtgemeinde ist es, Bauwerberinnen und Bauwerber so gut wie möglich bei der Umsetzung ihrer Vorhaben – oftmals handelt es sich hier um das eigene Traumhaus – zu unterstützen.

Als Baubehörde erster Instanz bin ich verpflichtet darauf zu achten, dass der Niederösterreichischen Bauordnung zum Schutze von Mensch, Umwelt und Erhalt der regionalen Schönheit in unserer Stadtgemeinde Rechnung getragen wird.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen einen ersten Einblick in die Materie bieten.<sup>1</sup> Sie ist sozusagen wie ein – aufgrund der Komplexität sehr vereinfachter – Kompass durch das Baurechtsdickicht im Privatbereich.

Nützen Sie auch unbedingt den monatlich angebotenen Bausprechtag. Prinzipiell findet dieser jeden 2. Mittwoch im Monat statt – die konkreten Termine finden Sie auch immer in den Schrattenthaler Stadtnachrichten oder auf [www.schrattenthal.at](http://www.schrattenthal.at).

Ganz besonders möchte ich mich an dieser Stelle bei den Mitarbeitern im Stadtamt – hier insbesondere bei Viktoria Neuburger BA – für die gemeinsame Erstellung der Broschüre bedanken!

Liebe Grüße und gutes Gelingen!

Stefan Schmid

---

<sup>1</sup> Trotz enormer Sorgfalt bei der Erstellung dieser Broschüre kann es zu inhaltlichen Fehlern oder Ungenauigkeiten gekommen sein. Rechtlich bindend sind diese Inhalte nicht. Bitte lesen Sie auch unbedingt die Niederösterreichische Bauordnung.

## 2. Informationen über die Arten von Bauvorhaben

---

Prinzipiell wird bei Bauvorhaben zwischen bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen Vorhaben unterschieden.

### **Bewilligungspflichtig nach §14 NÖ BO sind etwa**

- Neu- oder Zubauten von Gebäuden
- Errichtung baulicher Anlagen, Einfriedungsmauern,...
- Abänderung von Bauwerken, falls Belichtung, Statik oder Belüftung betroffen sind oder subjektiv-öffentliche Nachbarrechte verletzt werden könnten
- Abbruch von Bauwerken, wenn sie an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind
- die Veränderung der Höhenlage von Grundstücken im Bauland
- Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland
- Heizkessel mit Nennwärmeleistung > 50kW
- Heizkessel, die nicht über eine Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind (z.B. Außenwandtherme)
- Lagerung brennbarer Flüssigkeiten >1000L

### **Anzeigepflichtig nach §15 NÖ BO 2014 sind etwa**

- Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen, **wie**
  - Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze (z.B. Maschendrahtzaun, Hecke, ...)
  - Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen für KFZs
  - Grundstücksverwendung als Lagerplatz für Material aller Art über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten
  - Regelmäßige Verwendung eines Grundstück(teil)es im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger
  - die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen
  - Nachträgliche Konditionierung oder Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (Beheizung bisher unbeheizter Räume)

- Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen, **wie**
  - Pergolen im straßenseitigen und seitlichen Bauwich\*
  - Solar- & PV-Anlagen\*
  - Abbruch von alleinstehenden Gebäuden\*
  - Aufstellen an von Wärmepumpen oder Anbringungen an Bauwerken\*
  - Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung (Fenstertausch, Gestaltung der Dächer)\*
  - Wärmedämmung der Fassade\*
  - Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- & -ausfahrten im Bauland

\* wenn im erhaltenswürdigen Altortgebiet

### **Meldepflichtige Vorhaben nach §16 NÖ BO 2014 sind etwa**

- Herstellung von Hauskanälen
- Herstellung von Ladepunkten bzw. -stationen für Elektrofahrzeuge
- Errichtung von Klimaanlage auf Bauwerken, wenn die Nennleistung > 12 kW
- Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- Der Abbruch von Bauwerken (außer das Vorhaben ist Bewilligungs- oder anzeigepflichtig)
- Errichtung (ortsfeste Aufstellung), Austausch oder Entfernung von Klimaanlage und Wärmepumpen >70kW (außer anzeigepflichtig)
- Aufstellen von Öfen

### 3. Bebauungsplan und Bausprechtage

---

Der Bebauungsplan liegt im Stadtamt auf bzw. ist als PDF auf unserer Website [www.schrattenthal.at](http://www.schrattenthal.at) abrufbar und regelt die Art und Weise der Bebauung wie

- Straßenfluchtlinie, ev. Grundabtretungen, Bauungsweise, -höhe und -dichte
- es gelten gesonderte Bauungsvorschriften für Altortgebiete

Generell gilt:

- nur Personen mit einem landwirtschaftlichen Betrieb dürfen im Grünland Land- und Forstwirtschaft bauen (nach Vorlegung eines positiven agrartechnischen Erforderlichkeitsgutachtens)

#### **BAUSPRECHTAG**

Für Fragen rund um das Baurecht steht Ihnen unser bautechnischer Sachverständige gegen Anmeldung am Bausprechttag, der jeden 2. Mittwochvormittag im Monat stattfindet, zur Verfügung!

**Terminvereinbarung unter 02942 8204-1**

### 4. Richtiges Bauvorhaben einleiten

---

#### **4.1. Ablauf einer Baubewilligung**

Für bewilligungspflichtige Vorhaben sind die Einreichunterlagen von Fachleuten zu erstellen, die dazu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind. Die notwendigen Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren gemäß §18 und §19 NÖ BO 2014 sind:

- max. 6 Monate alten Nachweis des Grundeigentums oder die Zustimmung der Mehrheit der Grundeigentümer

- Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (sofern erforderlich)
- Bauplan, dreifach
- Baubeschreibung, dreifach
- Teilungsplan eines Vermessungsbefugten, wenn Straßengrund abzutreten ist
- Bei Veränderungen der Höhenlage des Geländes Lageplan, Schnitt und Beschreibung des Gegenstandes sowie Umfang des Bauvorhabens, dreifach
- Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme bei Errichtung und größeren Renovierungen von Gebäuden (Energieausweis), dreifach
- ausgefülltes Adress- und Wohnungsregister (AGWR-Datenblatt)

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind, werden diese einer Vorprüfung gemäß §20 NÖ BO 2014 unterzogen. Führt die **Vorprüfung** zu keinerlei Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde in den meisten Fällen die Parteien und Nachbarn nachweislich vom Bauvorhaben zu informieren und darauf hinzuweisen, dass diese binnen einer Frist von zwei Wochen in die Antragsbeilagen und Gutachten Einsicht nehmen dürfen. Ab dem Zeitpunkt der Einreichung, bei Vollständigkeit der Unterlagen, hat die Baubehörde binnen **3 Monaten bescheidmäßig zu entscheiden**. (Bewilligung oder Abweisung)

Nach Bewilligung des Bauvorhabens ist der Baubehörde spätestens mit der **Anzeige des Baubeginns** der **Bauführer** bekannt zu geben. Innerhalb von **2 Jahren** nach Rechtskraft der Baubewilligung muss **mit dem Bauvorhaben begonnen werden**, anderenfalls erlischt die Bewilligung. Innerhalb von **5 Jahren nach Baubeginn** muss der Baubehörde **unaufgefordert die Fertigstellungsmeldung samt Bauführerbescheinigung** inklusive den in der Baubewilligung geforderten Nachweisen vorgelegt werden.

#### 4.2. Ablauf eines Anzeigeverfahrens

Notwendige Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren gemäß §15 NÖ BO 2014 sind:

- Bauanzeige (Formular)
- Maßstäbliche Darstellung des Vorhabens, zweifach
- Detaillierte Beschreibung des Vorhabens, zweifach
- gegebenenfalls ein Energieausweis, zweifach

Nach Einlangen einer Bauanzeige hat die Behörde die Anzeige binnen 6 Wochen zu prüfen. Ist zur Beurteilung des Vorhabens ein Gutachten nötig, hat die Baubehörde 3 Monate Zeit bis zur Entscheidung.

Der Anzeigenleger darf das Vorhaben ausführen, wenn die Baubehörde

- innerhalb der oben angeführten Fristen das Vorhaben nicht bescheidmäßig untersagt oder
- zu einem früheren Zeitpunkt mitteilt, dass die Prüfung abgeschlossen ist und das Vorhaben vor Ablauf der gesetzlichen Frist begonnen werden darf.

Nach Errichtung von Öfen, Heizkesseln oder eines Ladepunktes für E-Fahrzeuge, sind der Baubehörde entsprechende Befunde (Rauchfangkehrerbefund, Elektroprüfbericht) von befugten Fachleuten vorzulegen.

#### **4.2. Ablauf eines meldepflichtige Vorhabens**

Der Meldung sind spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung eine Darstellung und Beschreibung bzw. Bescheinigungen, Befunde oder Berichte von befugten Fachleuten beizulegen, die die Eignung und fachgerechte Aufstellung bestätigen (z.B. für Heizkessel) und die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

## **FORMULARE**

Auf unserer Homepage [www.schrattenthal.at](http://www.schrattenthal.at) stehen Ihnen Formulare rund ums Bauen, die Bebauungspläne und die Baubestimmungen der Stadtgemeinde Schrattenthal zur Verfügung.



## 5. Jährliche Kosten

---

### Kanalbenützungsgebühr

Die Kanalbenützungsgebühr ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mal dem Einheitssatz. Die Berechnungsfläche ist die Summe aller an den Kanal angeschlossenen Brutto Geschoßflächen x € 3,08 zzgl. 10 % USt.

### Wassergebühr

Der Wasserverbrauch wird mit der Ablesung des Wasserzählers erfasst und demnach mit folgender Gebühr verrechnet:

|                                    |         |                        |
|------------------------------------|---------|------------------------|
| Wassergebühr m <sup>3</sup> -Preis | € 2,10  | (zzgl. 10% USt = 2,31) |
| Bereitstellungsgebühr pro Jahr     | € 74,70 | (zzgl. 10% USt )       |

Die Wasserablesung findet jährlich im Herbst statt, dafür erhalten Sie ein Ableseformular und werden gebeten den Wasserzähler korrekt abzulesen und das ausgefüllte Formular zu retournieren.

### Müllentsorgung

Die Stadtgemeinde Schrattenthal ist Mitglied des Gemeindeverbands für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Hollabrunn.

Somit sind Mülltonnen beim Abfallverband telefonisch unter 02952/53730 oder auf der Website [hollabrunn.umweltverbaende.at](http://hollabrunn.umweltverbaende.at) zu bestellen.

Die Berechtigungskarte für das Altstoff - Sammelzentrum (ASZ) in Obermarkersdorf erhalten Sie ebenfalls vom Abfallverband. Zusätzlich zum ASZ in der Gemeinde können auch die Abfallsammelzentren im ganzen Bezirk Hollabrunn benützt werden.

Gelbe Säcke, Bio- und Restmüllsäcke erhalten Sie zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtamt.

## 6. Einmalige Kosten

---

|                                         |                         |
|-----------------------------------------|-------------------------|
| <b>Bauplatz</b> .....                   | € 18,00 /m <sup>2</sup> |
| <b>Bauplatz Wohnsitzförderung</b> ..... | - 25%                   |

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Grunderwerbssteuer</b> .....   | bis zu 3,5 % des Kaufpreises |
| <b>Grundbuchseintragung</b> ..... | 1,1 % des Kaufpreises        |

### **Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben**

Je nach Bauvorhaben kommen gemäß dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz die entsprechenden Tarifposten zur Anwendung.

Die Barauslagen für den bautechnischen Sachverständigen sind durch den Bauwerber zu entrichten.

### **Bundesgebühren lt. Gebührengesetz 1957**

Für die Eingabe des Bauansuchens, die Vorprüfung durch den bautechnischen Sachverständigen und für die Baubewilligung ist nach dem Gebührengesetz ein Tarif von jeweils € 14,30 zu entrichten.

Einreichpläne und Projektunterlagen (Baubeschreibung, Gutachten, ...) sind jeweils dreifach vorzulegen und unterliegen einer Bundesgebühr von € 7,20 und € 3,90.

### **Einheitssätze**

Die Einheitssätze werden zur Berechnung der Aufschließungs-, Kanaleinmündungs-, Wasseranschlussabgabe und Kanalbenützungsgebühr heran- gezogen.

|                                                        |          |
|--------------------------------------------------------|----------|
| Einmündung Misch- oder Schmutzwasserkanal .....        | € 17,46  |
| Einmündung Regenwasserkanal .....                      | € 4,11   |
| Benützungsgebühr Misch- oder Schmutzwassergebühr ..... | € 3,08   |
| (inkl. 10% Oberflächenwässereinleitung)                |          |
| Wasseranschluss.....                                   | € 7,14   |
| Aufschließungsabgabe .....                             | € 470,00 |

## Aufschließungsabgaben

Die Aufschließungsabgabe ist der Kostenbeitrag des Grundstückseigentümers zu den Straßen- & Infrastrukturbaukosten.

√ Fläche x ES x Bauklassenkoeffizient:

Bauklassenkoeffizient: je nach Bauklasse (BK) im Bebauungsplan  
(BK I = 1,00; BK II = 1,25)

## Kanaleinmündungsabgabe

1. Berechnungsfläche ermitteln:

$$\text{bbFl}/2 \times (G+1) + \text{unbbFl} \times 15\% = \text{Berechnungsfläche}$$

2. Kanaleimündungsabgabe errechnen:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{ES} + 10\% \text{ USt} = \text{Kanaleinmündungsabgabe}$$

bbFl = bebaute Fläche\* (alle angeschlossenen Gebäude)

G = angeschlossene Geschoße

unbbFl = unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzgl. bebauter Flächen aller angeschlossenen Gebäude, 15% von max. 500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche werden berücksichtigt, d.h. max. 75 m<sup>2</sup>)

## Wasseranschlussabgabe

1. Berechnungsfläche ermitteln:

$$\text{bbFl}/2 \times (G+1) + \text{unbbFl} \times 15\% = \text{Berechnungsfläche}$$

2. Wasseranschlussabgabe berechnen:

$$\text{Berechnungsfläche} \times \text{ES} + 10\% \text{ USt} = \text{Wasseranschlussabgabe}$$

bbFl = bebaute Fläche\* (alle angeschlossenen Gebäude)

G = angeschlossene Geschoße

unbbFl = unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzgl. bebauter Flächen aller angeschlossenen Gebäude, 15% von max. 500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche werden berücksichtigt, d.h. max. 75 m<sup>2</sup>)

\*bebaute Fläche = der äußerste Umriss je Gebäude bei lotrechter Projektion

Impressum:

Stadtgemeinde Schrattenthal 2073 Obermarkersdorf 36

Version und Stand: August 2022. Irrtümer und Rechtschreibfehler vorbehalten

# Ablauf Bauvorhaben

