



MARKTGEMEINDE TULLNERBACH

Hauptstraße 47, 3013 Tullnerbach
Telefon 02233/52288-0, Fax 02233/52288-20
E-Mail: gemeinde@tullnerbach.gv.at
DVR-Nr.: 3522, UID-Nr.: ATU16252506



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 idgF zum Tragen – *Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan*)

- Ist das Grundstück bereits zum Bauplatz erklärt?
- Grundeigentümer?
- Dienstbarkeiten, Belastungen?

Kostenfragen:

- **Aufschließungsabgabe** gem. § 38 NÖ BO 2014 idgF (für den Ausbau der Straße) bereits bezahlt oder wurden bereits Vorauszahlungen zur Aufschließungsabgabe geleistet?

Berechnungsformel: Wurzel aus der Grundstücksfläche x Bauklassenkoeffizient (1,00 lt. NÖ Bauordnung 2014 idgF) x Einheitssatz (gem. Verordnung des Gemeinderates vom 17.06.2025: **EUR 1.000,00**)

Bauklasse I: 1,00 und bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse um je 0,25 mehr.

Bauklasse II: 1,25

Beispiel für Bauklasse II, Bauplatzfläche 700 m²:

$$\sqrt{700} \times 1,25 \times 1.000,00 = 26,4575 \times 1,25 \times 1.000,00 = 33.071,88 \text{ €}$$

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

- **Anschlussgebühren:**

Wasseranschluss:

Beispiel Wasseranschlussabgabe (Einheitssatz € 12,80): Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebaute Fläche, 2 angeschlossene Geschosse

(½ bebaute Fläche) x (angeschlossene Geschosse+1) + (15 % der unverbauten Fläche max.500 m²) = Berechnungsfläche
70 m² x 3 + 75 m² = 285 m² x Einheitssatz € 12,80 = € 3.648,00 Wasseranschlussabgabe (+ 10 % MWSt.)

Abwasserkanalanschluss:

(wenn Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz bereits gegeben ist)

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

Beispiel Kanaleinmündungsabgabe (Einheitssatz € 32,00): Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebaute Fläche, 1 angeschlossenes Geschoss

(½ bebaute Fläche) x (angeschlossene Geschosse + 1) + (15 % der unverbauten Fläche max.500 m²) = Berechnungsfläche
70 m² x 2 + 75 m² = 215 m² x Einheitssatz € 32,00 = € 6.880,00 Kanaleinmündungsabgabe (+ 10 % MWSt.)

Regenwasserkanaleinmündungsabgabe (Einheitssatz: € 27,00):

Berechnungsformel: größte verbaute Fläche / 2 x (0 Geschosse + 1 Geschoss) + 15% der unverbauten Fläche (jedoch max. 15% von 500 m² = 75 m²) x Einheitssatz

Beispiel: Grundstücksgröße 961 m², Einfamilienhaus mit größte verbaute Fläche 75,80 m².

75,80 / 2 x (0+1) + 75 m² x € 27,00 = € 3.048,30 Regenwasserkanal-einmündungsabgabe (+ 10 % MWSt.)

Stromversorgung bzw. Erdgasversorgung:

Auskünfte: EVN Service Center Neulengbach, Kollergasse 13, 3040 Neulengbach, Tel. +43 2752 551-13369

Beauftragte Fachleute und Bauführer (§ 25 NÖ BO 2014 idgF)

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 BAUWERBER:

EMPFEHLUNGEN ZU PLANUNGSBEGINN:

- kostenlose Seminare der NÖ Gestaltungsakademie besuchen
- Sprechstunden jeden 1. Dienstag von 16 bis 19 Uhr im Gemeindeamt, Fr. Melanie Schorn und Herr DI Wasyl Woloschtschuk stehen für diverse Anfragen und Informationen zur Verfügung (02233/52288 DW 18 oder 25); (zur Vermeidung unnötiger Wartezeiten sind telef. Voranmeldungen bzw. Terminvereinbarung notwendig)

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 (im Maßstab 1 : 250 wegen besserer Lesbarkeit der Details)
- Im EG / Außenanlagenplan mit absoluten und relativen Höhenkoten versehen; sowie +/- 0,00 müssen auf Adria Höhe bezogen werden; angrenzendes 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 müssen mind. 2 Stellplatz pro Wohneinheit auf Eigengrund geplant werden

EINHALTUNG DES § 19 NÖ BO 2014 idgF (Bauplan und Baubeschreibung) sowie der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Tullnerbach

(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 sämtliche Abstände von den Grundstücksgrenzen,

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

d) 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, Baugrubensicherungskonzept
- ein Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes,
- eine Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe von sämtlichen Fassaden,
- 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

Gem. § 14 der NÖ BO 2014 idgF:

1. Vorlage der Antragsbeilagen (gemäß §§ 18 und 19 NÖ BO 2014 idgF) 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);

2. Vorprüfung gem. § 20 NÖ BO 2014 idgF 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. Baubewilligung (§ 23 NÖ BO 2014 idgF)

Wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 der NÖ BO angeführten Bestimmungen besteht, hat die Baubehörde eine Baubewilligung zu erteilen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß.

Sachverständige

§ 52 AVG 1991 (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz)

- 1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen.
- 2) Wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.
- 3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so kann die Behörde dennoch nichtamtliche Sachverständige heranziehen, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Die Heranziehung ist jedoch nur zulässig, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

Anmerkung:

Da das Amt der NÖ Landesregierung den Baubehörden aufgrund knapper Personalressourcen kaum mehr Amtssachverständige zur Verfügung stellen kann, ist eine sehr lange Verfahrensdauer einzuplanen und kann das Einhalten der gesetzlich vorgeschriebenen Erledigungsfrist nicht garantiert werden.

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 2014 idgF sowie die geforderten Bestätigungen gem. Niederschrift vorgelegt werden. Werden diese Bescheinigung/Bestätigungen nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

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

Der Baubeginn ist der Baubehörde nachweislich zu melden. Spätestens mit der Baubeginnsmeldung ist ein verantwortlicher Bauführer (§ 25 NÖ BO 2014 idgF) der Baubehörde nachweislich namhaft zu machen.

5. Fertigstellungsanzeige (binnen 5 Jahren ab Baubeginn)

Ist das Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde gem. § 30 NÖ BO 2014 idgF 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.
- 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.