



Stand: 13.7.2017

Merkblatt für BauwerberInnen

Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell und frei von Schreib- und Rechenfehlern zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.

Antragsunterlagen

Der Baubehörde ist für bewilligungspflichtige Vorhaben ein **Antrag gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014** vorzulegen.

Bewilligungspflichtige Vorhaben gemäß § 14 der NÖ Bauordnung 2014 sind:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden
2. Errichtung von baulichen Anlagen
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von :
 - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW
 - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
 - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW
 - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten oder die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1
7. die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken
8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten

9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten

Diesem **Antrag** sind folgende **Beilagen** anzuschließen:

- **Nachweis des Grundeigentums** (Grundbuchsabschrift), höchstens 6 Monate alt oder
Nachweis des Nutzungsrechtes
 - a) Zustimmung des Grundeigentümers oder
 - b) Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbstständigen Wohnung, einer sonstigen selbstständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 87/2015 handeltoder
 - c) vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens
- **Nachweis des Fahr- und Leitungsrechtes (§ 11 Abs. 3)**, sofern erforderlich
- **bautechnische Unterlagen:**
 - a) **Bauplan**(§ 19 Abs. 1), dreifach
Baubeschreibung (§19 Abs. 2), dreifach
 - b) **eine Beschreibung der Abweichungen** von einzelnen Bestimmungen von Verordnungen über technische Bauvorschriften (§ 43 Abs. 3) unter Ausführung der betroffenen Bestimmungen, eine Beschreibung erforderlichenfalls eine **planliche Darstellung** jener Vorkehrungen, mit denen den Erfordernissen nach § 43 entsprochen werden soll, sowie ein **Nachweis** über die Eignung dieser Vorkehrungen
 - c) zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12) ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/3019) verfasster **Teilungsplan**
 - d) zusätzlich, wenn das **Bezugsniveau** (§ 4 Z 11a) herzustellen ist (§ 12a), eine Darstellung des Bezugsniveaus
- **Energieausweis**, dreifach sofern erforderlich
- **Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme** bei Errichtung und größeren Renovierungen von Gebäuden (§ 43 Abs. 3)

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des § 12 a der NÖ Bauordnung 2014 wird hingewiesen

Der Baubehörde ist für folgende bewilligungspflichtige Vorhaben **gemäß § 14 in Verbindung mit § 18 (1a) der NÖ Bauordnung 2014** ein **Antrag** vorzulegen:

1. die Errichtung eines eigenständigen Gebäudes (§ 14 Z 1) mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder ein oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2), deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstücker im Bauland,
3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a) oder
4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

Diesem **Antrag** sind folgende **Beilagen** anzuschließen:

jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung

und für Vorhaben nach Z 3 überdies ein **Typenprüfbericht**

Für nachstehend angeführte **anzeigepflichtige Vorhaben gemäß § 15 der NÖ Bauordnung 2014** sind der Baubehörde eine **Anzeige** vorzulegen:

1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

- a) Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hierdurch
 - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
 - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
 - der Spielplatzbedarf,
 - die Festigkeit und Standsicherheit,
 - der Brandschutz,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutzbetroffen werden könnten
- b) Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;
- c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65)
- d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;
- e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;
- f) Die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBL. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;
- g) die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
- b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² auf dem demselben

Grundstück;

- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und – ausfahrten im Bauland;
- d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden

3. Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten (30 Abs. 2 Z 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung)

- a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;
- b) die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden; die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;
- b) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke).

Dieser **Anzeige** sind folgende **Unterlagen** anzuschließen:

1. **Maßstäbliche Darstellung des Vorhabens, zweifach**
2. **Beschreibung des Vorhabens, zweifach**

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 lit. h oder Z 2 lit. c die Vorlage eines Energieausweises erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige der **Energieausweis** in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; die Baubehörde kann von dessen **Überprüfung absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Ist in den Fällen des Abs. 1 Z 1 lit. h oder Z 2 lit. c die Vorlage eines **Nachweises** über den möglichen **Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme** erforderlich (§§ 43 Abs. 3 und 44), dann ist der Anzeige ein solcher in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Wird eine Einfriedung (Abs. 1 Z 1 lit. b) errichtet, ist der Anzeige

- die **Zustimmung des Grundeigentümers**, die Zustimmung der **Mehrheit nach Anteilen** bei Miteigentum oder die **vollstreckbare Verpflichtung** des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens und
- zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist (§ 12), ein von einem Vermessungsbefugten (§ 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I Nr. 190/2013) verfasster **Teilungsplan**

anzuschließen.

Für nachstehend angeführte meldepflichtigen Vorhaben gemäß § 16 der NÖ Bauordnung 2014 sind der Baubehörde eine Meldung vorzulegen:

1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden;
2. der Austausch von Klimaanlage nach § 16 Z 1 der NÖ Bauordnung 2014, wenn die Nennleistung verändert wird;
3. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;

4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
5. der Abbruch von Bauwerken, soweit diese nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen
6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;
7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
8. die Herstellung von Hauskanälen.

Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3 und 6 bis 8 sind gemäß § 16 (2) eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die aus Vorhaben ausreichend dokumentieren.

Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 3 (Heizkessel) ist gemäß § 16 (2a) eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1) auszustellen.

Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 (Ladepunkte und Ladestationen) und 7 (Photovoltaikanlagen) ist gemäß § 16 (4) ein **Elektroprüfbericht** anzuschließen.

Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie gemäß § 16 (5) der NÖ Bauordnung 2014 als nicht erstattet.

Die von Ihnen beauftragten Unternehmen sollten über die bewilligungs- und/oder anzeigepflichtigen Vorhaben, sowie über die meldepflichtigen Vorhaben Auskunft geben können.

Bei Unklarheiten steht Ihnen die Stadtgemeinde Hollabrunn auch gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Nachstehend soll Ihnen ein **Überblick über die Kosten** gegeben werden, die durch eine Bauführung im Normalfall zusätzlich zu den Baukosten anfallen:

A.) Einmalige Kosten

Kosten für die Vertragserrichtung

Bei Ankauf eines Grundstückes werden die Kosten für die Vertragserrichtung etc. von dem von Ihnen beauftragten Notariat oder von der Rechtsanwaltskanzlei in Rechnung gestellt.

Grunderwerbssteuer

derzeit 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragung

Derzeit 1,1 % des Kaufpreises, der auf der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes ausgewiesen ist.

Bei Schenkungsverträgen erfolgt die Bemessung nach dem Einheitswert.

Kommissionsgebühren, Verwaltungsabgaben

Für die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung sind die Kosten je nach Größe des Vorhabens verschieden, derzeit sind gemäß der NÖ Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung und des NÖ Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetzes **€ 0,50/m²** neuer Geschoßfläche in Rechnung zu stellen.

Es ist ein **Mindestbetrag von € 94,50** zur Vorschreibung zu bringen.

Die zur Anwendung zu bringenden Verwaltungsabgaben sind in den Tarifposten der vorangeführten Gesetze festgelegt.

Bundesgebühren

Das Bauansuchen unterliegt je nach Bauvorhaben einer Bundesgebühr von € 14,30.

Beispiel:

Bauansuchen für die Errichtung	eines Wohnhauses	€ 14,30
	einer Einfriedung	€ 14,30
	einer Garage	€ 14,30
	Gesamt	€ 42,90

Planunterlagen (dreifach vorzulegen)
unterliegen
der Bundesgebühr von € 3,90
je Bogen

3 x € 3,90 = € 11,70

Projektunterlagen
(technische Beschreibungen, Energieausweis etc.)
sind ebenfalls dreifach vorzulegen
und unterliegen einer Bundesgebühr
von € 3,90
je Bogen

3 x € 3,90 = € 11,70

Aufschließungsabgabe (einmalige Abgabe)

√ **Fläche x Einheitssatz x Bauklassenkoeffizient**

Einheitssatz: derzeit **€ 490,00**
Bauklassenkoeffizient: je nach **Bauklasse im Bebauungsplan**

Bauklasse I und II	1,25
Bauklasse III	1,50
Bauklasse IV	1,75 usw.

Bitte die Bauklasse Ihres Baugrundstückes erforderlichenfalls im Bauamt der Stadtgemeinde Hollabrunn, Tel. 02952/21020, erfragen.

Beispiel:

Grundfläche 800 m², Bauklasse II

$$\sqrt{800} = 28,2843 \times \text{€ } 490,00 \times 1,25 = \text{€ } \underline{\underline{17.324,13 \text{ Aufschließungsabgabe}}}$$

Wasseranschlussabgabe

Einmalige Abgabe – bitte beachten Sie, dass jede Vergrößerung der verbauten Fläche eine Vorschreibung von Ergänzungsabgaben bewirken kann.

Einheitssatz: derzeit **€ 7,75** zuzüglich 10 % Ust

$$\begin{aligned} \text{bbFIW/2 x (G+1) [+ bbFla/2 x 2] + unbbFI x 15 \%} &= \text{Berechnungsfläche} \\ \text{Berechnungsfläche x Einheitssatz + 10\% Ust} &= \text{Wasseranschlussabgabe} \end{aligned}$$

bbFIW	bebaute Fläche* (Wohngebäude)
bbFla	bebaute Fläche* (alle anderen Gebäude ohne gemeinsamer Mauer mit dem Wohngebäude, mit oder ohne Wasseranschluss)
G	angeschlossene Geschoße
unbbFI	unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich aller bebauten Flächen, 15% von max. 500 m ² unbebauter Fläche werden berücksichtigt – somit max. 75 m ²)

<u>Beispiel:</u>	Grundstücksgröße	800 m ²
	Wohngebäude	Erd- und Obergeschoß angeschlossen mit 130 m ² verbauter Fläche
	Garage (freistehend)	40 m ²
	unbebaute Fläche	800 m ² - 130 m ² - 40 m ² = 630 m ² (max. 15 % von 500 m ² werden bei der Berechnung berücksichtigt)

$$130/2 \times (2+1) + 40/2 \times 2 + 500 \times 15 \%$$

$$235 \text{ m}^2 \text{ verbaute Fläche} + 75 \text{ m}^2 \text{ für die unverbaute Fläche} = \mathbf{310 \text{ m}^2 \text{ Berechnungsfläche}}$$

310 m ² x € 7,75	= € 2.402,50
+ 10% Ust	= € 240,25
<hr/>	
Wasseranschlussabgabe	= € 2.642,75

Der Betrag ist binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.

Die Kosten für die Herstellung des Wasserleitungsanschlusses von der Grundstücksgrenze bis zum Zählerplatz sind bei jedem Bauvorhaben verschieden und werden zusätzlich verrechnet.

Kanaleinmündungsabgabe

Einmalige Abgabe – bitte beachten Sie, dass jede Vergrößerung der verbauten Fläche eine Vorschreibung von Ergänzungsabgaben bewirken kann.

Einheitssatz derzeit

für den **Mischwasserkanal** € 21,40 zuzügl. 10 % USt

für den **Schmutzwasserkanal** € 18,40 zuzügl. 10 % USt

für den **Regenwasserkanal** € 3,40 zuzügl. 10 % USt

bbFI/2 x (G+1) + unbbFI x 15 % = Berechnungsfläche
Berechnungsfläche x Einheitssatz + 10 % Ust = Kanaleinmündungsabgabe

bbFI bebaute Fläche* (alle angeschlossenen Gebäude)
G angeschlossene Geschoße
unbbFI unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebaute Flächen aller angeschlossenen Gebäude, 15 % von max. 500 m² unbebauter Fläche werden berücksichtigt – somit max. 75 m²)

Beispiel: Grundstücksgröße 800 m²
Wohngebäude Erd- und Obergeschoß angeschlossen mit 130 m² verbauter Fläche
Garage (freistehend) 40 m² (ist von der Berechnung ausgenommen)
unbebaute Fläche 800 m² - 130 m² = 670 m² (15 % von max. 500 m² werden bei der Berechnung berücksichtigt)

Die Liegenschaft ist an den Mischwasserkanal angeschlossen.

$130/2 \times (2 + 1) + 500 \times 15 \%$

195 m² verbaute Fläche + 75 m² für die unverbaute Fläche = **270 m² Berechnungsfläche**

270 m ² x € 21,40	€ 5.778,00
+ 10 % Ust.	€ 577,80
<u>Kanaleinmündungsabgabe</u>	€ 6.355,80

Der Betrag ist binnen einem Monat nach Zustellung des Bescheides fällig.

Der Kanalanschluss erfolgt nur bis zur Liegenschaftsgrenze.

Der Kanalhausanschluss ist von einem behördlich konzessionierten Unternehmen durchzuführen, wofür gesonderte Kosten auflaufen.

Kosten für den Stromanschluss

Die Kosten für den Stromanschluss sind bei der zuständigen EVN-Betriebsstelle in Hollabrunn, Parkgasse 1, zu erfragen (Tel. 02952/21 91-0).

Kosten für den Gashausanschluss

Die Kosten für den Gashausanschluss sind bei der zuständigen EVN- Betriebsstelle in Hollabrunn, Parkgasse 1, zu erfragen (Tel. 02952/21 91-0).

Kosten für den Fernwärmeanschluss

In einigen Straßenzügen sind Fernwärmeleitungen verlegt. Für die Anschlussmöglichkeiten und die daraus entstehenden Kosten informieren Sie sich bitte bei dem jeweiligen Fernwärmeunternehmen:

EVN - Betriebsstelle in Hollabrunn, Parkgasse 1 (Tel. 02952/21 91-0)

Holzof Manhartsberg, Hauptstrasse 16, 3730 Burgschleinitz (Tel. 0664/54 14 702, eduard.hampl@aon.at)

B.) Jährlich wiederkehrende Kosten

Wasserbezugsgebühr

je Verbrauch, m ³ -Preis derzeit	€ 1,40	(zuzügl. 10 % Ust)
Bereitstellungsgebühr (Beispiel für 3 m ³)	€ 42,00/Jahr	(zuzügl. 10 % Ust)

Kanalbenützungsgebühr

Einheitssatz derzeit	€ 2,15
	+ 10 % Ust
	(+ 10% Aufschlag für Regenwasserentsorgung über die öffentliche Kanalanlage)

*Aufschlag für Regenwasserentsorgung über die öffentliche Kanalanlage entfällt bei Versickerung des Regenwassers auf Eigengrund

(Bfl. x Einheitssatz) + (evtl. 10% Aufschlag für Regenwasserentsorgung in Kanal) + 10 % Ust = Kanalbenützungsgebühr/Jahr

Bfl. = Berechnungsfläche (Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen)

Beispiel:

Erd- und Obergeschoß angeschlossen, jeweils 130 m² Geschoßfläche, Regenwasserentsorgung über die öffentliche Kanalanlage

260 m ² (zwei Geschoße je 130 m ²) x € 2,15	€ 559,00
+ 10% Regenwassereinleitung	€ 55,90
	€ 614,90
+ 10 % Ust	€ 61,49
<u>Kanalbenützungsgebühr</u>	<u>€ 676,39</u>

Kosten für die Müllabfuhr

Die Kosten für die Müllabfuhr sind beim Abfallwirtschaftsverband in Hollabrunn, Badhausgasse 19, zu erfragen (Tel. 02952/53 73).

Sollten Sie weitere Auskünfte benötigen, steht Ihnen die Stadtgemeinde Hollabrunn, Tel.02952/21 02-0 gerne zur Verfügung.