



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.

Vor der Planung:

Welche Widmung hat das Grundstück?

Es kann jederzeit zu den Amtsstunden in den Flächenwidmungsplan Einsicht genommen werden. Das Grundstück muss sich im Bauland befinden, nur dann ist Bauen möglich.

Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Das Grundstück ist nur dann Bauplatz, wenn es dazu erklärt wurde oder bereits mit einem bewilligten Gebäude bebaut ist. Eine Bauplatzerklärung kann nur erfolgen, wenn sich das Grundstück im Bauland befindet und auf Antrag des Eigentümers.

⇒ 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.

Zur Info:

- Sollte im Zuge Ihres Bauvorhabens eine Veränderung der Grundstücksgrenzen eines bereits aufgeschlossenen Bauplatzes erforderlich werden, können Ergänzungsabgaben zur Aufschließungsabgabe anfallen.
- Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch für bereits bebaute Grundstücke, für welche noch nie eine Aufschließungsabgabe entrichtet wurde, entsprechende Kosten anfallen können.
- Wenn bereits ein Grundstück aufgeschlossen ist jedoch ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient (1,0) herangezogen wurde, wird bei einem Zubau eine Aufschließungsergänzungsabgabe fällig.

WICHTIG:

Aufschließungsabgabe haben **NICHTS** mit den Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Gas, Strom oder Fernwärme zu tun!!!!

Die Kanaleinmündungsabgabe ist erst mit der Fertigstellungsmeldung zu entrichten.

Sind rechtlich gesicherte Grenzen vorhanden?

Dies ist nur durch die Eintragung im Grenzkataster gegeben. Im eigenen Interesse ist es von Vorteil wenn vor Baubeginn die Grenzen nicht vermessener Grundstücke vermessen werden.

Ist eine Grundstücksteilung möglich?

Alle Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland sind vom Eigentümer der Baubehörde anzuzeigen unter Vorlage einer Vermessungsurkunde eines befugten Zivilgeometers. Diese Teilung muss innerhalb von 2 Jahren grundbücherlich durchgeführt werden.

Diese Änderung ist Anlass für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖBO 2014) bzw. Ergänzungsabgabe (§ 39 NÖBO 2014).

Wasserleitungsverband Unteres Pitten- und Schwarzatal:

Jedes Bauvorhaben ist auch beim Wasserleitungsverband Unteres Pitten- und Schwarzatal zu melden.



Bewilligungspflichtiges Vorhaben (§ 14 NÖBO 2014)

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

Diesem Antrag sind folgende Beilagen anzuschließen:

- Bauansuchen
- Nachweis des Grundeigentums (Z.B. Grundbuchsabschrift höchstens 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers)
- Einreichplan (3-fach)
Samt lagerichtige 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 der erforderliche Bauwuch um zusätzlich 1,0 m größer eingehalten wird.
- 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.

Bei der Baubehörde sind die Unterlagen vollständig und unterfertigt einzureichen!

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖBO 2014)

Das Recht eine Baubewilligung bzw. einer Bauanzeige erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- Binnen 2 Jahren ab der Erlassung des Bewilligungsbescheides begonnen (Baubeginnmeldung) oder
- Binnen 5 Jahre 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 UND KEINE ANMELDUNG MÖGLICH!!!!

Kosten nach Fertigstellung:

- Kanalbenützungsgebühr
- Kanaleinmündungsabgabe (Neuerrichtung)
- Kanaleinmündungsergänzungsabgabe (Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus)

Strom/Gas:	EVN Edlitz	02644 / 7308
Wasser:	WLV Unteres Pittental	02627/824 46
Fernwärme:	BioEnergie	02627 / 484 48