

BAU RATGEBER

Bauen beginnt **genau hier!**



OBER 
GRAFENdorf

BAU

RAT

GE

BER





Sehr geehrte BauwerberInnen,

von der ersten Idee bis zur vollständigen Umsetzung eines Projektes gibt es viele Herausforderungen zu meistern. Unabhängig davon, ob Sie sich für ein großes Projekt wie den Hausbau entschieden haben, kleinere Projekte wie Zu- oder Umbauarbeiten oder die Veränderung einer baulichen Anlage gibt es vieles zu bedenken, um die individuellen Bedürfnisse und Wünsche auch umsetzen zu können.

Für jedes Bauvorhaben können sich unterschiedliche Verfahrensschritte ergeben. Im Vorhinein erstellte Checklisten und Bau-Tagebücher, die während der Bauphase geführt werden, können für Planungssicherheit und einen besseren Überblick über die Kosten sorgen. Mit diesem Bauratgeber stellen wir Ihnen als Gemeinde alle wichtigen Informationen zu Einreichung, Abgaben, Fertigstellung, Förderungen uvm. zur Verfügung. Für weitere Fragen stehen Ihnen gerne die Mitarbeiter im Gemeindeamt zu den Öffnungszeiten zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen für Ihr Bauvorhaben viel Erfolg.

Ihr Bürgermeister DI (FH) Rainer Handlfinger

Kapitelübersicht

1.	Planungs- und Bewilligungsphase.....	4
2.	Bauausführung, Fristen	5
3.	Sonderbestimmungen.....	6
4.	Gebühren, Abgaben und Kosten	8
5.	Informationsseiten, Unterstützungen und Förderungen	9
6.	FAQ – Häufig gestellte Fragen	10



1. Planungs- und Bewilligungsphase

1.) Art und Umfang des Bauvorhabens klären:

- » Bewilligungspflichtig nach § 14 iVm § 21 NÖ Bauordnung 2014
- » Anzeigepflichtig nach § 15 NÖ Bauordnung 2014
- » Meldepflichtig nach § 16 NÖ Bauordnung 2014
- » Bewilligungs-, Melde- oder Anzeigenfreies Bauvorhaben

2.) Immer vor Planungsbeginn die rechtlichen Voraussetzungen klären:

- » Sind die Grundgrenzen gesichert
- » Flächenwidmung prüfen, gilt ein Bebauungsplan
- » Im Bauland gilt immer die NÖ Bauordnung 2014
- » Liegt das Grundstück in einer Schutz- oder Gefahrenzone
- » Zusätzliche Vorschriften prüfen
z.B.: Naturschutz, Gewerbe, Wasserrechtliche Aspekte bzw. Betriebskonzept für Landwirtschaften

3.) Antragsunterlagen für ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben:

- » Ansuchen um Baubewilligung (in 1-facher Ausführung)
- » Eigentumsnachweis, aktueller Grundbuchsauszug (in 1-facher Ausführung)
- » Baubeschreibungen (in 3-facher Ausführung)
- » Einreichpläne (in 3-facher Ausführung)
- » Energieausweise (in 3-facher Ausführung)
- » GWR Daten in Dateiformat (muss von Planverfasser erstellt werden)
digital auf einem USB Datenstick oder per Mail

**Alle Unterlagen müssen vom Bauwerber und Grundeigentümer unterschrieben sein.
Die Unterlagen bitte immer VORAB digital via Mail an das Bauamt zur Vorprüfung senden.
Die Bearbeitungsdauer beträgt zwischen fünf und acht Wochen.**

4.) Antragsunterlagen für ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben:

- » Bauanzeige (in 1-facher Ausführung)
- » Baubeschreibungen (in 2-facher Ausführung)
- » Pläne (in 2-facher Ausführung)

**Alle Unterlagen müssen vom Bauwerber und Grundeigentümer unterschrieben sein.
Die Bearbeitungsdauer beträgt zwischen zwei und vier Wochen.**

5.) Antragsunterlagen für ein meldepflichtiges Bauvorhaben:

- » Meldung über die Art des Vorhabens (in 1-facher Ausführung)
- » Unterlagen zur Beurteilung und Ablage in Ihrem Bauakt

**Alle Unterlagen müssen vom Bauwerber und Grundeigentümer unterschrieben sein.
Die Bearbeitungsdauer beträgt zwischen ein und zwei Wochen.**

6.) Vorprüfung durch einen amtlichen bzw. nicht amtlichen Sachverständigen für die Baubehörde:

- » Prüfung auf baurechtliche Mängel
- » Gutachtenerstellung als Grundlage für den Bewilligungsbescheid

7.) Verständigung der Nachbarn, denen Parteistellung zukommt:

- » RSB Verständigung der Anrainer durch die Baubehörde
- » 14-tägige Einsichtnahme & Frist in die Pläne auf dem Bauamt der Gemeinde
- » Möglichkeit eines Einspruches in offener Frist nur in schriftlicher Form

8.) Ablauf Bescheiderstellung:

- » Der Bescheid wird von den Mitarbeitern der Gemeinde erstellt und vom Bürgermeister als 1. Bauinstanz unterschrieben.
- » Der Bescheid wird per RSB an den Bauwerber versendet.
- » Wenn keine Einsprüche eingelangt sind erhält der Bescheid 2 Wochen nachdem ihn der Bauwerber erhalten hat seine Rechtsgültigkeit.

2. Bauausführung, Fristen

1.) Das Bauvorhaben wurde bescheidmässig bewilligt:

- » Der Baubeginn muss innerhalb von 2 Jahren ab dem Bescheiddatum erfolgen.
- » Der Baubeginn und der Bauführer sind der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

2.) Bauzeit für die Umsetzung:

- » Die Bauausführung ist ab der Baubeginnsanzeige auf 5 Jahre befristet.

3.) Fertigstellung:

- » Die Fertigstellungsanzeige ist der Baubehörde schriftlich und unterfertigt zu übergeben.
- » Alle im Bescheid geforderten Unterlagen sind beizubringen.
- » Die Fertigstellungsfrist wird von der Baubehörde kontrolliert.
- » Ist die Fertigstellungsmeldung unvollständig, gilt sie als nicht erbracht!
- » Ohne Fertigstellung erfolgt keine Benützungsbewilligung.

3. Sonderbestimmungen

1.) Bauen im Bauland/Grünland:

- » Grundsätzlich ist Bauen (Wohnbau) nur im Bauland möglich.
- » Im Grünland (je nach Widmungsart) besteht grundsätzlich Bauverbot.
- » Bestehende Wohngebäude (dies gilt es vorab zu prüfen) im Grünland bedürfen der Sonderwidmung GEB (Erhaltenswertes Gebäude im Grünland), diese sind nach der NÖ Raumordnung eingeschränkt.





*Leben
beginnt
genau
hier!*

4. Gebühren, Abgaben und Kosten

1.) Bauverfahren:

- » Diese Kosten setzen sich aus Bundesgebühren, Sachverständigenhonorar und Gemeindegebühren zusammen, sind abhängig von der Art des Bauvorhabens und werden individuell im Zuge des Verfahrens berechnet und im Baubescheid vorgeschrieben.

2.) Aufschließungsabgabe:

- » Diese errechnet sich nach der Größe des Grundstücks.
- » Beispiel: für ein Grundstück im Bauland, Bauklasse I, II mit 1.000 m² Fläche beträgt die Aufschließungsabgabe € 25.980,- (Stand 2022).

3.) Ergänzungsabgabe:

- » Diese Abgabe richtet sich individuell nach den Gegebenheiten

4.) Kanalanschlussabgabe:

- » Diese errechnet sich nach der Art und Umfang des Bauvorhabens und beträgt für ein normales Einfamilienhaus (Neubau) erfahrungsgemäß ca. € 4.000,- bis € 5.000,- (Stand 2022).

5.) Wasseranschlussabgabe:

- » Diese errechnet sich nach der Art und Umfang des Bauvorhabens und beträgt für ein normales Einfamilienhaus (Neubau) erfahrungsgemäß ca. € 2.500,- bis € 3.500,- (Stand 2022).

6.) Laufende Gebühren für Wasser und Kanal:

- » Diese errechnen sich nach der Art und Umfang des Bauvorhabens und werden quartalsmäßig vorgeschrieben.



5. Informationsseiten, Unterstützungen und Förderungen



Förderungen des Landes NÖ:

<https://www.noe.gv.at/noe/Foerderungen/Foerderungen-alle.html>



Förderungen des Ökomanagements:

<http://www.oekomanagement.at/info-service/energiefoerderkompass.html>



Gemeindeeigene Förderungen:

<https://gemeinde.ober-grafendorf.gv.at/buergerservice/foerderungen/>



Homepage der Gemeinde:

<https://gemeinde.ober-grafendorf.gv.at/>



Gemeindeabgaben:

<https://gemeinde.ober-grafendorf.gv.at/buergerservice/steuern-und-abgaben/>



Digitales Amt Österreich:

www.help.gv.at



Wohnbauberatung des Landes NÖ:

<https://www.noe-gestalten.at/>



Müll Agenden:

<https://stpoeltenland.umweltverbaende.at>

QR-Code scannen
und direkt zur
Website gelangen!

6. FAQ – Häufig gestellte Fragen



1.) Wie lange dauert ein Bewilligungsverfahren?

- » Bereiten Sie Ihr Bauvorhaben sorgfältig vor.
- » Das Bauamt hilft bei Fragen gerne weiter, jedoch ist die Behörde kein Planungsbüro.
- » Der schnellste Weg zu einer Vorprüfung Ihres Bauvorhabens ist der digitale Weg. Schicken Sie die Unterlagen vorab per Mail an das Bauamt.
- » Die Baubehörde bemüht sich Ihr Bauvorhaben schnellstmöglich zu behandeln, eine Dauer von fünf bis acht Wochen ist trotzdem einzuberechnen!

2.) Ist eine Gartenhütte bewilligungspflichtig?

- » Im Bauland ist eine Gartenhütte und ein Gewächshaus mit je nicht mehr als 10m² überbauter Fläche und einer Höhe von maximal 3 Metern (sofern nicht im vorderen Bauwich) bewilligungs-, melde- und anzeigefrei.
- » Alles darüber hinaus bedarf einer Bewilligung!

3.) Ist ein Pool oder Schwimmbiotop bewilligungspflichtig?

- » Im Bauland ist ein Pool mit einer Füllkapazität von maximal 50 m³ Inhalt bewilligungs-, melde- und anzeigefrei.
- » Ein Schwimmbiotop ist bis zu einer Wasseroberfläche von 200 m² bewilligungs-, melde- und anzeigefrei.
- » Alles darüber hinaus bedarf einer Bewilligung!

4.) Wie nahe darf ich an die Grundgrenze bauen?

- » Grundsätzlich ist im Bauland der Bauwich im Ausmaß der halben Gebäudehöhe mindestens jedoch 3 Meter einzuhalten.

5.) Ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage der Behörde anzuzeigen?

- » Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist (sofern keine bauliche Anlage) bewilligungs-, melde- und anzeigefrei.
- » > 50 kWp Leistung bedarf es einer Bauanzeige.
- » > 200 kWp Leistung ist eine Genehmigung nach dem NÖ Elektrizitätswesen Gesetz notwendig.

6.) Ist ein Heizkesseltausch meldepflichtig?

- » Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW sind bewilligungspflichtig.
- » Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW sind meldepflichtig.
- » Heizkessel in der gleichen Bauart und Leistung bzw. geringere Leistung sind bewilligungs-, melde- und anzeigefrei.



7.) Wie komme ich zu **Kanal und Wasser**, wenn ich neu baue?

- » Ist das Bauvorhaben bewilligungsfähig und der Baubescheid in Arbeit, definieren Sie einen Punkt an der Grundgrenze (z.B.: mit einem Holz-Pfahl) wo Sie die Anschlüsse benötigen. Sobald Sie die Marktgemeinde darüber informiert haben, stellt diese innerhalb von vier bis sechs Wochen die Anschlüsse her.
- » Für die Bauzeit ist das Brauchwasser für Sie kostenfrei zu entnehmen!
- » Stimmen Sie auch die örtlichen Gegebenheiten für die Wasseruhr mit den Mitarbeitern der Marktgemeinde ab.

8.) Ist die Errichtung einer **Wärmepumpe** der Behörde anzuzeigen?

- » Die Errichtung einer Wärmepumpe ist bewilligungs-, melde und anzeigefrei.
- » > 70 kW Leistung ist diese meldepflichtig.
- » **ACHTUNG:** eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe bedarf einer gesonderten Bewilligung der Wasserrechtsbehörde!
- » **WICHTIG:** Schalltechnische Anforderungen nach OIB Richtlinie 5, Schallschutz Absatz 2.6 beachten!

9.) Ist die Errichtung einer **Klimaanlage** der Behörde anzuzeigen?

- » Die Errichtung einer Klimaanlage ist bewilligungs-, melde und anzeigefrei.
- » > 12 kW Leistung „auf einem Gebäude“ ist diese meldepflichtig.
- » **ACHTUNG:** wenn das Ortsbild gefährdet ist, muss vorab geprüft werden!
- » **WICHTIG:** Schalltechnische Anforderungen nach OIB Richtlinie 5, Schallschutz Absatz 2.6 beachten!

10.) Wann darf ich mein neu errichtetes Haus **benutzen und einziehen**?

- » Wenn die Fertigstellungsmeldung in Ordnung bei der Behörde eingelangt ist, kann Ihr Hauptwohnsitz angemeldet werden.
- » Der bisherige Hauptwohnsitz wird automatisch abgemeldet!

AMTSZEITEN:

Montag bis Freitag 08.00 – 12.00 Uhr

Dienstag 13.30 – 15.30 Uhr

Donnerstag 13.30 – 18.00 Uhr



Hauptplatz 2, 3200 Ober-Grafendorf
Telefon: 02747/2313-0
gemeindeamt@ober-grafendorf.at
gemeinde.ober-grafendorf.gv.at