



# GEMEINDE VIEHDORF

3322 Viehdorf, Dorfplatz 1

Tel.: (07472) 64 114  
gemeinde@viehdorf.gv.at

Fax: (07472) 64 114-20  
https://viehdorf.gv.at

## Wichtiges für Bauwerber

Wir bemühen uns, Ihr Bauvorhaben so rasch wie möglich zu bearbeiten. Gesetzliche Fristen müssen aber eingehalten werden, planen Sie also bitte genügend Zeit für das Bewilligungsverfahren ein.

Die eingereichten Unterlagen werden baubehördlich geprüft. Wenn die Unterlagen vollständig sind (1x Ansuchen, 3x Einreichpläne, 3x Baubeschreibungen, 3x Energieausweise (notwendig ab 50 m<sup>2</sup>, wenn neue Nutzungseinheit entsteht), 1 AGWR-Datenblatt, ev. Betriebskonzept – bei Bauvorhaben im Grünland erforderlich), und die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages führt, werden die Nachbarn und Parteien nachweislich vom geplanten Vorhaben und ihrer Einsichtsmöglichkeit in die Pläne verständigt. Diese Einsichtsfrist dauert 2 Wochen. Nach der Erstellung des Gutachtens unter Berücksichtigung allfälliger Stellungnahmen mit dem Sachverständigen kann der Baubewilligungsbescheid ausgestellt werden.

**Wurde die Baubewilligung erteilt, so sind damit folgende Rechte und Pflichten verbunden:**

### **Baubeginnmeldung (§ 26 NÖ BO 2014):**

Der Bauherr hat das Datum des Baubeginns der Baubehörde vorher anzuzeigen. Die tatsächliche Ausführung muss innerhalb von 4 Wochen ab diesem Datum erfolgen.

### **Beauftragte Fachleute und Bauführer (§ 25 NÖ BO 2014):**

Der Bauherr hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnmeldung den Bauführer bekannt zu geben und **auf Verlangen** einen Nachweis über dessen Befugnis zu erbringen.

### **Ausführungsfristen (§ 24 NÖ BO 2014):**

Das Recht aus einer Baubewilligung erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen **2 Jahren ab der Erteilung der Baubewilligung begonnen** (Baubeginnmeldung)  
oder

- **innerhalb von 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt** (Fertigstellungsanzeige) wurde.  
**Innerhalb dieser Fristen kann – wenn nötig – schriftlich, unter Angabe der Gründe, um Verlängerung der Frist angesucht werden.**

#### **Fertigstellungsanzeige (§30 NÖ BO 2014):**

Der Bauwerber hat binnen 5 Jahren ab Baubeginn das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen. Die Fertigstellung ist der Baubehörde anzuzeigen und es sind die **erforderlichen Befunde und Bescheinigungen** vorzulegen. Diese sind in der Niederschrift angeführt. Es können dies sein:

- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens
- Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers bzw. mit der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach).
- Bestandsplan (2-fach) bei anzeigepflichtigen Abweichungen nach § 15 der NÖ BO 2014
- Prüfbefund der elektrotechnischen Anlage sowie der Blitzschutzanlage
- Baubefund der Rauchfanganlage
- Anschluss- und Abnahmebefund der Heizungsanlage
- Anschluss- und Dichtheitsattest der Kanalanlage, etc.

#### **Bitte beachten Sie:**

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, WENN die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 der NÖ BO 2014 vollständig vorgelegt werden.

Erst wenn die erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden, darf das Bauwerk benützt werden und das Bauvorhaben ist abgeschlossen.

Die Bauvorhaben werden unterschieden in

- **bewilligungspflichtig,**
- **anzeigepflichtig** und
- **meldepflichtig.**

#### **Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 NÖ BO 2014):**

z.B.

- Neu- und Zubauten von Gebäude (Verfahrenserleichterungen für eigenständige Gebäude bis max. 10m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3 m Höhe)

- Errichtung von baulichen Anlagen (Verfahrenserleichterungen für zB. Carport bis max. 50m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3 m Höhe und Einfriedungen bis max. 3 m Höhe),
- Abänderung von Bauwerken (wenn Brandschutz, Standsicherheit, Nachbarrechte oder Ortsbild gefährdet werden),
- Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind,
- Veränderung der Höhenlage des Geländes
- Aufstellung von Heizkessel (mehr als 50 kW), Windkraftanlagen, Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, etc.

Die für die Einreichung erforderlichen Pläne und Beschreibungen sind von **Fachleuten** zu erstellen. Es besteht laut § 6 Abs. 6 der NÖ BO 2014 die Möglichkeit des **Verzichts der Nachbarn auf ihre Parteistellung, dafür müssen diese** nachweislich auf den Planunterlagen zustimmen.

Die Einreichunterlagen müssen von den Grundstücks-Eigentümern, den Bauwerbern, dem Planzeichner und ev. von den Nachbarn **unterschrieben** werden.

#### **Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterungen (§ 18 Abs. 1a NÖ BO 2014):**

- Errichtung eines eigenständigen Gebäudes bis max. 10 m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3 m Höhe
- Errichtung einer Einfriedung bis max. 3 m Höhe oder einer oberirdischen baulichen Anlage (zB. Carport überdacht und höchstens an einer Seite abgeschlossen bis max. 50 m<sup>2</sup> überdachte Fläche und max. 3 m Höhe)
- Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Nachbarrechte nach § 6 verletzt werden können (§ 14 Z 3 NÖ BO 2014).
- Aufstellung von Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von max. 400 kW für Zentralheizungsanlagen oder Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk.

Dem Antrag auf Bewilligung ist gemäß § 18 Abs. 1a jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Bauvorhabens in **2-facher Ausfertigung** beizulegen:

- **ausreichende, maßstäbliche Darstellung (2-fach)** heißt mit Lageplan, Abmessung (Länge, Breite), Grundriss, Schnitt, Ansichten, Aufbau, etc. samt Bemaßung, Angabe der überbauten Fläche („Vogelperspektive“), Abstände zu den Grundstücksgrenzen.
- **Beschreibung (2-fach)**: Abmessungen mit Länge, Breite, Höhe, die Materialien der Konstruktion, Wände, Dacheindeckung, etc., die statische Beschreibung (Fundamente,

Befestigungen und konstruktive Bauteile unter Berücksichtigung der standortbezogenen Einflüsse wie z.B. Windlasten), Entwässerung (Versickerung auf Eigengrund oder Einleitung in den Regenwasserkanal)

### **Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 15 NÖ BO 2014)**

- Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:
  - Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken
  - Straßenseitige Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind
  - Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger, etc.
- Vorhaben mit geringen baulichen Maßnahmen:
  - nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung
  - temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen
  - Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen von mehr als 50 kW im Grünland oder in bestimmten Schutzzonen
  - Herstellung/ Veränderung von Grundstücksein- und Ausfahrten, etc.

Diese Vorhaben sind **mind. 6 Wochen vor ihrer Ausführung** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (**Bauanzeige**). Es ist die maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens 2-fach anzuschließen.

Das Vorhaben darf ausgeführt werden, wenn die Baubehörde das Vorhaben nicht innerhalb der 6-Wochen-Frist untersagt (gerechnet vom Datum des Einlangens bei der Behörde). Das Recht aus einer Bauanzeige erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab Ablauf der 6-Wochen-Frist begonnen wurde.

### **Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖ BO 2014)**

- Aufstellung, Austausch und Entfernung von Klimaanlage von mehr als 12 kW
- Aufstellung von Heizkesseln mit max. 50 kW mit über Dach geführten Abgasanlagen
- Abbruch von Bauwerken
- Herstellung von Hauskanälen, etc.

Diese Bauvorhaben sind der Baubehörde **innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung** schriftlich zu melden.

### **Folgende Vorhaben sind laut § 17 NÖ BO 2014 bewilligungs-, anzeige- und meldefrei:**

- Aufstellung von jeweils 1 Gerätehütte und 1 Gewächshaus mit max. 10 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und max. 3 m Höhe außerhalb des vorderen Bauwuchs (bezeichnet den Abstand zwischen mehreren Liegenschaften und Grundstücken. Diese Fläche darf nicht bebaut werden) im Bauland
- Herstellung von Schwimmbecken mit max. 50 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen, Schwimmteiche, Naturpools und Gartenteiche mit max. 200 m<sup>3</sup> Wasserfläche, Schwimmbeckenabdeckungen mit max. 1,5 m Höhe und Brunnen
- Aufstellung von Pergolen, Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten
- Aufstellung von Photovoltaikanlagen (unter 50 kW), thermischen Solaranlagen und TV, Satellitenantennen und Batteriespeichern
- Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen
- Aufstellung von Öfen, Wärmepumpen und Wärmetauscher,
- Aufstellung oder Entfernung von Klimaanlage mit max. 12 kW
- Tausch von Heizkesseln
- Einbau eines Treppenschrägaufzuges innerhalb einer Wohnung
- Herstellung von Anschlussleitungen, etc.

### **Anfallende Kosten und Gebühren:**

- Kosten für das Bewilligungsverfahren (Bundesgebühren, Sachverständigenhonorar, Verwaltungsabgabe)
- Aufschließungskosten, Ergänzungsabgabe oder Standortabgabe
- Kosten für Wasser- und Kanalanschluss (bei Zubau eine Ergänzungsabgabe), die Höhe richtet sich nach der bebauten Fläche sowie der Geschossanzahl des Gebäudes
- Verwaltungsabgabe bei Fristverlängerungen

### **Kanal, Wasser, Strom**

Der Wasser- und Kanalanschluss erfolgt seitens der Gemeinde nur bis zur Liegenschaftsgrenze. Während der Bauphase, bis zur Errichtung des ersten Geschosses inkl. Decke, ist das benötigte Wasser kostenfrei. Danach ist der Wasserzähler zu montieren und von der Gemeinde zu verplomben. Die Anschlussabgaben für Kanal und Wasser sind

erst im Rahmen der Fertigstellung eines Wohnhauses zu entrichten. Bitte beachten Sie dazu die Information vom Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten (ebenfalls auf der Homepage zu finden).

Für den benötigten Strom setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern (Netz NÖ GmbH) in Verbindung. Ist ein Telefonanschluss geplant, ist die Telekom Austria ihr Ansprechpartner.

### **Aufschließungsabgabe**

Wenn ein Grundstück oder ein Teil eines Grundstücks mit Bescheid zum Bauplatz erklärt wird oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oä. erteilt wird, ist von der Gemeinde nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben.

Die Vorschreibung erhält der Grundstückseigentümer und diese ist innerhalb von 1 Monat zu begleichen (§ 38 NÖ BO 2014). Die Aufschließung ist eine einmalige ausschließliche Gemeindeabgabe.

Bitte beachten Sie, dass die Anschlusskosten für Wasser und Kanal nichts mit der Aufschließungsabgabe zu tun haben.

### **Ergänzungsabgabe im Bauland (§ 39 der NÖ BO 2014)**

Eine Ergänzungsabgabe wird in folgenden Fällen vorgeschrieben:

- Änderung der Grenzen von Bauplätzen, hier wird dem Eigentümer für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben, wenn sich das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze verändert.
- Erfolgt eine Bauplatzerklärung für einen Grundstücksteil, ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben.
- Weiters ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn bei der Verrechnung einer früheren Aufschließungsabgabe ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde oder wenn noch nie eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben wurde.

### **Standortabgabe bei GEB-Widmung**

Gemäß § 20 Abs. 9 der NÖ ROG 2014 hat die Gemeinde den Grundeigentümern **aus folgenden Anlassfällen eine Standortabgabe** vorzuschreiben:

- Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils

- Erteilung einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m<sup>2</sup> übersteigt
- Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes

Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden.

Wenn bei der Gemeinde-Straßenerrichtung (öffentliches Gut) ein Interessentenbeitrag geleistet wurde, ist dieser auf die Standortabgabe anzurechnen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sachbearbeiterin Bauamt: **Petra Waser**

Tel: 07472/ 641 14-0

[Petra.waser@viehdorf.gv.at](mailto:Petra.waser@viehdorf.gv.at)

Stand: 05.04.2023