

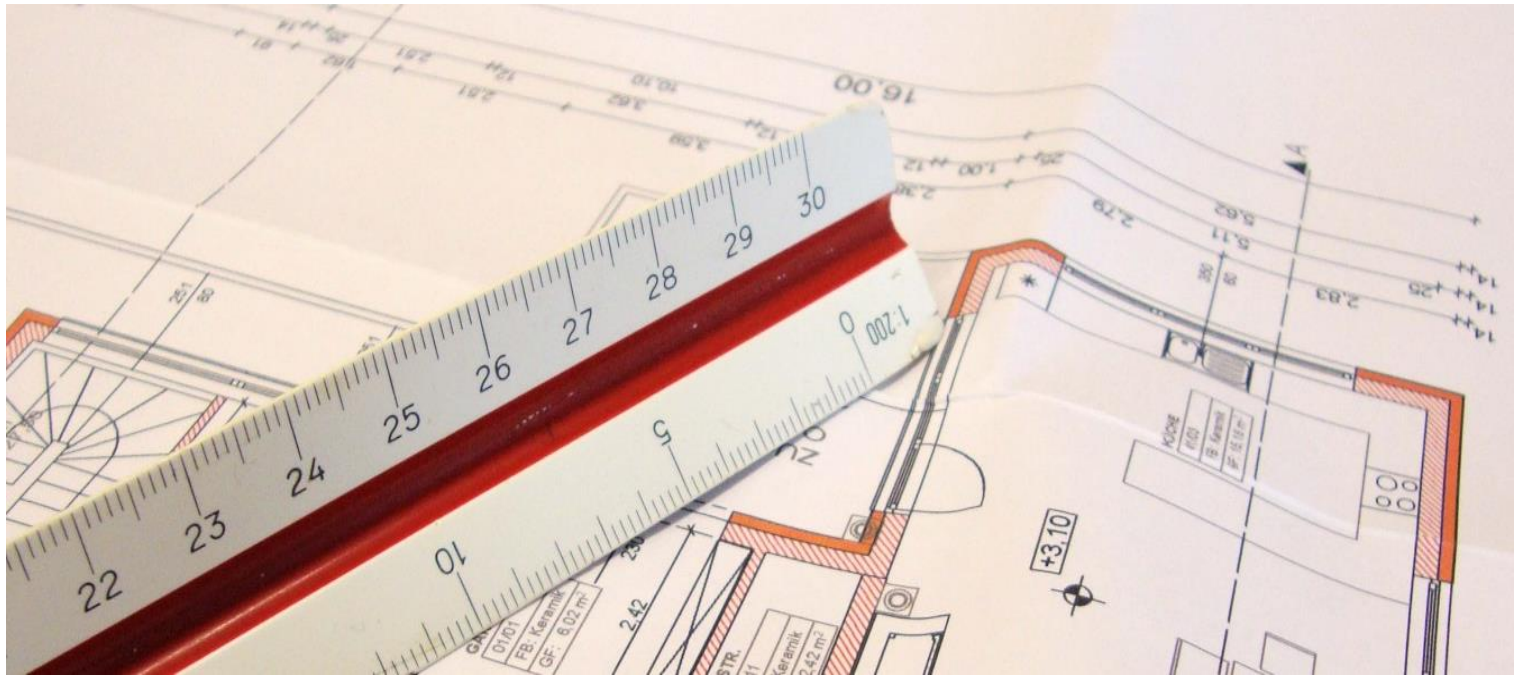


**Gemeinde  
St. Pantaleon-Erla**

# Bauratgeber

Informationen für BauwerberInnen





## Allgemeines

Sie planen die Ausführung einer baulichen Anlage? Die wichtigsten Informationen über Einreichung, Abgaben und Fertigstellung haben wir nachstehend für Sie zusammengefasst. Diese Aufstellung gibt nur einen groben Umriss über die wichtigsten Punkte, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.

### Ihre Ansprechpartner

Gemeindeamt St. Pantaleon-Erla  
Amtsleiter Ing. Johannes Lehenbauer  
Ringstraße 13  
4303 St. Pantaleon-Erla  
T: 07435/7271  
F: 07435/7271-4  
[johannes.lehenbauer@st-pantaleon-erla.gv.at](mailto:johannes.lehenbauer@st-pantaleon-erla.gv.at)  
[www.st-pantaleon-erla.gv.at](http://www.st-pantaleon-erla.gv.at)



## Planungs- und Bewilligungsphase

### Rechtliche Voraussetzungen klären – Auskunft am Gemeindeamt:

- **Flächenwidmungsplan** - stimmt das Bauvorhaben mit der Ausweisung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Pantaleon-Erla überein?
- **Bebauungsplan** – die Gemeinde St. Pantaleon-Erla hat keine örtlichen Bebauungsvorschriften verordnet, daher gelten die allgemeinen Bestimmungen, vor allem jene der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014. Zusätzlich zu den Gesetzen und Verordnungen gibt es in St. Pantaleon-Erla eine Bebauungsplan - Empfehlung, welche auf der Homepage unter *Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare* ersichtlich ist. Generell gilt, etwa bei einem Einfamilienhaus, dass ortsüblich gebaut werden muss.
- **Bauplatzerklärung** - Besteht eine, bzw. ist eine erforderlich?

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens wird zwischen anzeigepflichtigen und baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben unterschieden. Erkundigen Sie sich rechtzeitig über die notwendigen Unterlagen, die der Baubehörde vorzulegen sind (dazu unten mehr).

Für bestimmte Bauvorhaben können zusätzliche und/oder andere gesetzliche Vorschriften gelten, die zu beachten sind, z.B.

- Naturschutzrechtliche Bestimmungen
- Gewerbebehördliche Bestimmungen
- Wasserrechtliche Bestimmungen
- Einholung von Stellungnahmen / Gutachten: z.B. Wildbachverbauung, (Gefahrenzonenplan), Agrargutachten, Bundesdenkmalamt, Bauten im Grünland, etc.

Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gelten der rechtskräftige Flächenwidmungsplan sowie allenfalls naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten.



Bewilligungs- und anzeigepflichtige Bauvorhaben haben wir für Sie auf unserer Homepage unter *Gemeinde > Bauen & Wohnen* zusammengefasst. Sollten Sie Zweifel haben, ob Ihr Bauvorhaben bewilligungs- anzeige- oder meldepflichtig oder vielleicht sogar bewilligungs- und anzeigefrei ist, so fragen Sie bitte die Mitarbeiter des Gemeindeamtes.

Die Antragsunterlagen beim **Baubewilligungsverfahren** bestehen aus:

- **1 Formular Bauansuchen** (*Homepage: Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*)  
Wenn vorhanden, bitte auch eine Email Adresse angeben
- **3 Baubeschreibungen** (*Homepage: Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*)
- **3 Einreichpläne** (*von einem befugten Planverfasser, z.B. Architekt, Baumeister,...*)
- **3 Energieausweise (ab 50 m<sup>2</sup> konditionierter Fläche; siehe „FAQ“)**
- **GWR-Datenblatt** (*vom Planer auszufüllen, Homepage: Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*)
- **Grundbuchsauszug** (nicht älter als 6 Monate) oder Nachweis des Nutzungsrechtes

Die Einreichunterlagen müssen von einem/r befugten PlanverfasserIn stammen und von BauwerberIn und EigentümerIn unterschrieben sein. Spätestens vor Baubeginn ist ein befugter Bauführer namhaft zu machen.

**Zeitplan:** Die Baubehörde hat über ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß § 5 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, binnen drei Monaten zu entscheiden. Die Gemeinde St. Pantaleon-Erla ist natürlich bemüht, Ihr Bauvorhaben so schnell wie möglich zu behandeln. Bitte planen Sie dennoch genügend Zeit für das Bewilligungsverfahren ein, da manche Fristen von der Bauordnung vorgegeben sind und auch von der Gemeinde nicht verkürzt werden können.

Die NÖ Bauordnung 2014 enthält unter §6 Abs. 6 die Möglichkeit des Verzichts der Nachbarn auf Ihre Parteistellung unter nachweislicher Zustimmung auf den Planunterlagen. Die Einholung der Unterschriften der Nachbarn kann ein Baubewilligungsverfahren dementsprechend beschleunigen und einen Entfall der Bauverhandlung ermöglichen.



Eine **Bauanzeige** besteht aus:

- **1 Formular Bauanzeige** (*Homepage: Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*)
- **1 Maßstäbliche Darstellung bestehend aus Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitte**
- **1 Baubeschreibung** (Beschreibung des Vorhabens in Worten, technische Daten, etc.)

Diese Unterlagen können auch vom Bauwerber selbst erstellt werden, Sie müssen nur klar und eindeutig sein.

**Zeitplan:** Mit der Ausführung des mittels Bauanzeige angezeigten Vorhabens darf erst acht Wochen nach Erstattung der Bauanzeige begonnen werden, sofern die Baubehörde nicht die Vorlage weiterer Unterlagen fordert oder die notwendige Einholung eines Gutachtens mitteilt oder die Ausführung des Vorhabens untersagt. In der Regel aber erhalten Sie, um Zeit zu sparen, binnen weniger Tage eine Mitteilung, dass mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf.

**Vorprüfung:** Sobald ein Planentwurf samt Baubeschreibung zur Verfügung steht, können Sie diesen am Gemeindeamt abgeben und dieser wird dem Bausachverständigen beim nächsten Termin zur Vorprüfung mitgegeben. Nach dem nächsten Termin mit dem Bausachverständigen wird Ihnen und dem Planverfasser das Ergebnis der Vorprüfung übermittelt.

So können eventuell erforderliche Planergänzungen schon vor Fertigstellung des Einreichplanes berücksichtigt werden. Mit dem Planentwurf kann auch schon festgestellt werden, ob für das Bauvorhaben eine Bauanzeige oder ein Bauansuchen eingereicht werden muss.

Nach Einreichung der **vollständigen Projektunterlagen** kennt die Bauordnung verschiedene Verfahrensformen, mit denen ein Bauansuchen bzw. eine Bauanzeige erledigt wird, wie z.B.

- Beschleunigtes Baubewilligungsverfahren (ohne Bauverhandlung - § 14 iVm § 22 Abs. 1 bzw. 2 NÖ Bauordnung 2014)
- Klassisches Baubewilligungsverfahren (mit mündlicher Bauverhandlung an Ort und Stelle - § 14 iVm § 21 NÖ Bauordnung 2014)
- Anzeigeverfahren (§ 15 NÖ Bauordnung 2014)
- Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖ Bauordnung 2014)

Mit der ausgestellten Bewilligung werden Sie einige Formulare benötigen (z.B. Baubeginnsanzeige, Bauführerbekanntgabe, Fertigstellungsanzeige,...), welche wir für Sie auf der Homepage unter *Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare* aufgelistete haben.



Folgende **Kosten und Gebühren** fallen im Zuge eines Wohnhausneubaues an:

- Kosten für das **Bewilligungsverfahren** (individuell)
- **Aufschließungskosten**

Die Aufschließungskosten betragen derzeit für ein 800 m<sup>2</sup> Grundstück € 15.910. Die Abgabe wird gemäß § 38 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 aus dem Produkt von Berechnungslänge (Quadratwurzel der Fläche), Bauklassenkoeffizient (Bauklasse II: 1,25) und Einheitssatz (gem. Verordnung des Gemeinderates derzeit € 450,-) errechnet.

$$\sqrt{800} \times 1,25 \times 450 = \sim \text{€ } 15.910$$

- Wasser- und Kanalanschlussgebühren: Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens ist eine Wasser- bzw. Kanalanschlussgebühr zu entrichten. Die Höhe richtet sich nach der bebauten Fläche sowie der Geschoßanzahl des Gebäudes. Im Falle einer Wohnhauserweiterung ist eine Ergänzungsabgabe zu leisten. Sollten Sie die genauen Kosten wissen wollen, wenden Sie sich bitte an den Gemeindeverband für Abgabeneinhebung im

Bezirk Amstetten  
Mostviertelplatz 1  
3362 Öhling  
07475 / 533 40 – 102 Hr. Wagner Franz

Für die Berechnung der Abgaben vor Ort wird  
Hr. Paus Karl (Foto)  
einen Termin mit Ihnen vereinbaren.



Weitere Anschlusskosten, die anfallen (können):

- Stromanschluss EVN: 0800 / 800 100 (kostenlos)
- Telefon / Internet etc.  
z.B. Fa. A1 Telekom: 0800 / 664 100 (kostenlos)



## 1. Bauausführung

Wurde Ihr Bauverfahren bescheidmässig erledigt, beachten Sie bitte die darin angeführten Auflagen und Hinweise genau!

Der **Baubeginn** ist bei einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben schriftlich mittels Formular der Baubeginn zu melden. Haben Sie noch keinen befugten Bauführer namhaft gemacht, ist auch dies spätestens bei Baubeginn zu erledigen. *(beide Formulare finden Sie auf der Homepage unter: Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare)*

Vor den Erdarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den Leitungsträgern nach den Leitungslagen nach. Dazu gehören:

- A1 Telekom: Grabungsmeldung spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn.  
Mail an: planinfo@a1telekom.at bzw. Tel. 0800 / 664 144 (kostenlos)
- EVN Amstetten (Tel. 07472 / 210-0)
- Wasserversorger:
  - Gemeinde für St. Pantaleon, Erla, Weingarten & Klein Erla (Tel. 07435 / 7271)
  - LinzAG für Pyburg, Neu-Arthof & Springfield (Tel. 0732 / 3400 - 6282, Hr. Ameseder)
- Schmutz bzw. Regenwasserkanal: Gemeinde St. Pantaleon-Erla, (Tel. 07435 / 7271)

Ergeben sich nach erfolgter Bewilligung Änderungen am Bauvorhaben, melden Sie dies bitte umgehend am Gemeindeamt. Bitte klären Sie mit der Baubehörde, ob diese Planänderungen bewilligungspflichtig sind.

Die **Fertigstellung** ist beim Gemeindeamt anzuzeigen (näheres steht im Bescheid beim letzten Auflagepunkt mit a,b,c,...). Das Formular für die Fertigstellungsmeldung kommt entweder vom BauführerIn oder Sie finden es auf unserer Homepage unter *Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*

Bitte beachten Sie, dass mit dem Bauvorhaben binnen 2 Jahren ab Baubewilligung begonnen werden muss und anschließend die Bauausführungsfrist mit 5 Jahren eingeschränkt ist.



## 2. Sonstige Hinweise

Auf der Homepage des Landes Niederösterreich finden Sie unter <http://www.noel.gv.at/Formulare-Foerderungen/Foerderungen.html> nähere Informationen zu:

- Förderung: Bauen & Wohnen
- Förderung: Sanierung & Renovierung
- Förderung: Heizen & Energie

**Förderungen der Gemeinde** gibt es für gewisse Umweltschutzmaßnahmen z.B. Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.

Weiters gewährt die Gemeinde für Neubauten eine Energie- und Klimaschutzförderung, wobei sich die Höhe der Förderung nach dem errechneten Heizwärmebedarf (HWB – kWh/m<sup>2</sup>a vom Energieausweis) richtet.

Die Richtlinien samt Formular zum Ansuchen der Förderung finden Sie auf der Homepage unter *Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*.

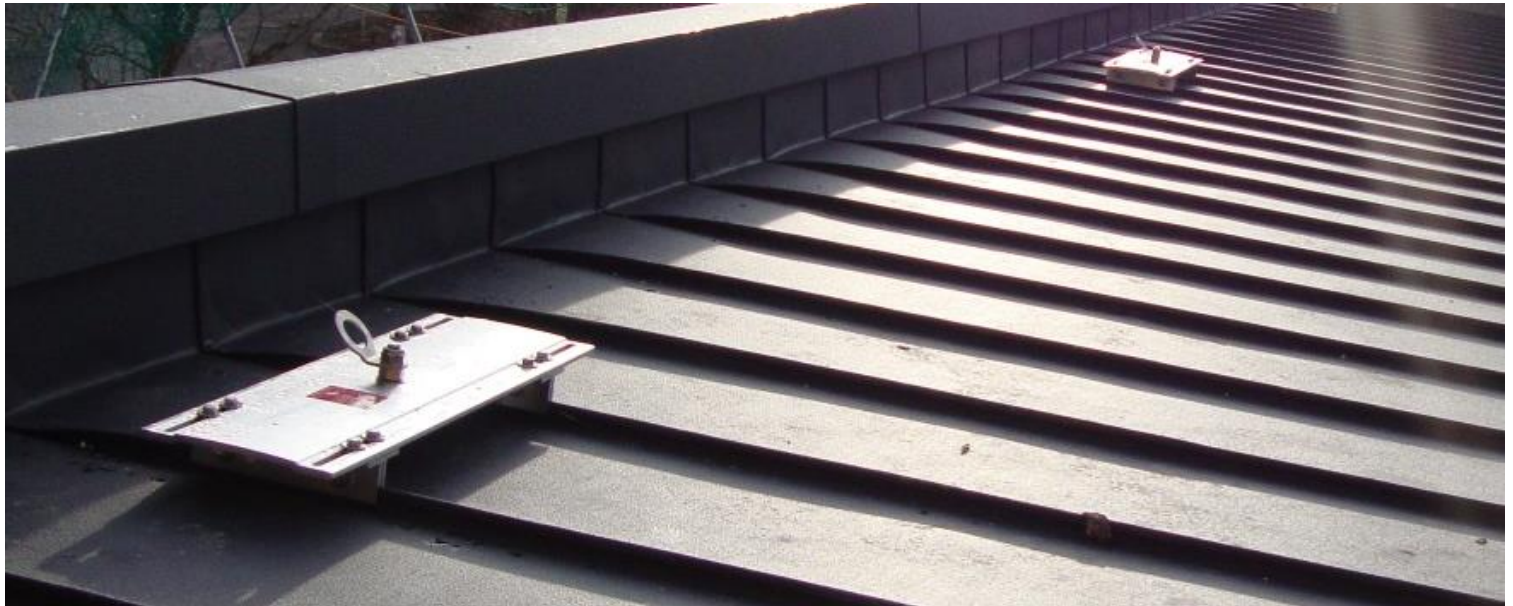
Antrags- und Anzeigeformulare – nachstehend aufgelistet - finden Sie auf [www.st-pantaleon-erla.gv.at](http://www.st-pantaleon-erla.gv.at) > *Gemeinde > Bauen & Wohnen > Formulare*

- » Bebauungsplan Empfehlung
- » Bauansuchen
- » Baubeschreibung
- » Bauanzeige
- » Baubeginnsanzeige
- » Bauführerbekanntgabe
- » Bauführerbestätigung
- » Bauplatzerklärung
- » Fertigstellungsmeldung
- » GWR-Datenblatt ( Gebäude- und Wohnungsregister)
- » Energie- und Klimaschutzförderung samt Solar- und Photovoltaikförderung

Weiters können Sie auch die aktuellen Gebührensätze bzw. Verordnungen auf unserer Homepage unter [www.st-pantaleon-erla.gv.at](http://www.st-pantaleon-erla.gv.at) > *News – Aktuell > Verordnungen* einsehen.

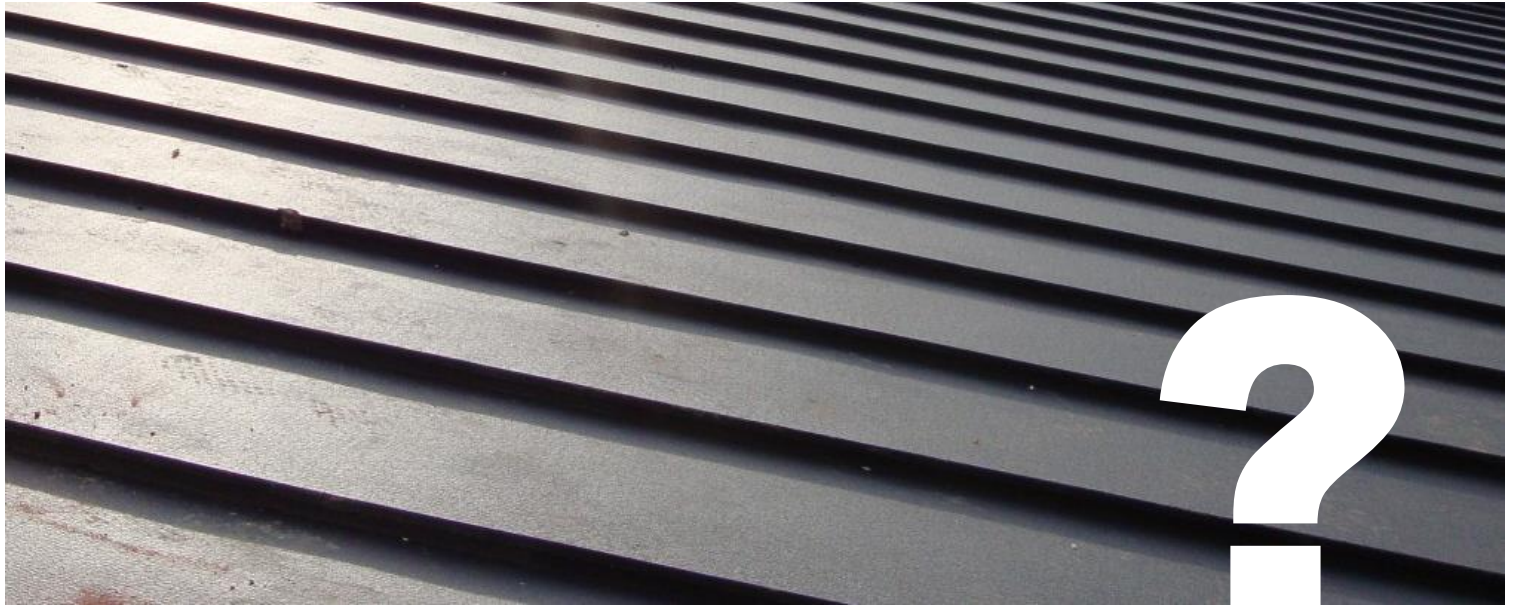
Natürlich erhalten Sie auch alle Informationen und Formulare in Papierform am Gemeindeamt.





### 3. FAQ: Häufig gestellte Fragen

- **Wie nahe darf ich an das Nachbargrundstück bauen?**  
Grundsätzlich ist ein Bauwuch im Ausmaß von mindestens 3m bzw. der halben Gebäudehöhe einzuhalten. Nebengebäude mit einer Höhe von max. 3m (z.B. Garagen) dürfen an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die Wände brandbeständig ausgeführt werden. Beachten Sie, dass auch in diesem Fall Dachwässer nicht auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden dürfen. Eine Ausnahmeregelung gibt es betreffend öffentlichem Gut: von diesem muss eine Garage einfahrtsseitig grundsätzlich 5m abgerückt werden, damit ein Auto vor der Garage stehen/warten kann.
- **Reicht eine selbst gezeichnete Skizze als Einreichunterlage?**  
Nur bei einer Bauanzeige. Bei einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben müssen Baubeschreibung und Bauplan von einem befugten Planverfasser stammen (gestempelt und unterschrieben sein). Bei einer Bauanzeige muss jedoch die Plandarstellung den Vorgaben des § 15 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 entsprechen.
- **Muss ich einen Energieausweis vorlegen?**  
Bei jedem Neubau eines konditionierten (beheizten und/oder klimatisierten) Gebäudes, also jedes Wohnhauses, ist gemäß §44 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 ein Energieausweis in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Weiters anlässlich der Herstellung konditionierter Netto-Grundflächen ab 50m<sup>2</sup>, wenn diese eigene Nutzungseinheiten bilden (z.B. Wohnungszubau).



- **Ist die Errichtung eines Carports ein bewilligungs- oder ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben?**

Die Errichtung eines Carports kann dann lediglich mit einer Bauanzeige abgehandelt werden, wenn es höchstens an einer Seite abgeschlossen ist, die überbaute Fläche (Dachfläche) nicht höher als 50m<sup>2</sup> beträgt und die nachweisliche Zustimmung der durch dieses Bauvorhaben in ihren subjektivöffentlichen Rechten berührten Nachbarn vorliegt. Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor (an mehr als einer Seite abgeschlossenes Carport, grösser als 50m<sup>2</sup> oder keine nachweisliche Zustimmung der Nachbarn), so handelt es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

- **Muss ich die Errichtung einer Solar- oder Photovoltaikanlage der Baubehörde anzeigen?**

Ja, solche Bauvorhaben sind mittels Bauanzeige anzuzeigen, sofern – wie bei größeren Anlagen – nicht auch noch sonstige z.B. elektrizitätsrechtliche Genehmigungen einzuholen sind. Bei einer Photovoltaikanlage ist zur Fertigstellung ein Elektroprüfbericht vorzulegen.

- **Ist eine Gartenhütte bewilligungs- oder anzeigepflichtig oder anzeigefrei?**

Im Bauland ist außerhalb des vorderen Bauwuchs die Errichtung und Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses im Sinn des § 15 Abs. 1 Ziffer 1 der NÖ Bauordnung 2014 bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen bewilligungs- und anzeigefrei.

Die Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überdachten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Ziffer 8 sind anzeigepflichtig.

Ein Gebäude über 10m<sup>2</sup> ist jedenfalls bewilligungspflichtig.

**Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.  
Ihr Team der Gemeindeverwaltung!**



**Gemeinde  
St. Pantaleon-Erla**

Gemeindeamt St. Pantaleon-Erla  
Ringstraße 13  
4303 St. Pantaleon-Erla  
T: 07435/7271  
F: 07435/7271-4  
[gemeinde@st-pantaleon-erla.gv.at](mailto:gemeinde@st-pantaleon-erla.gv.at)  
[www.st-pantaleon-erla.gv.at](http://www.st-pantaleon-erla.gv.at)

