MARKTGEMEINDE ZEILLERN
3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

MERKBLATT für Bauwerber

Sachbearbeiter Bauamt:
Ing. Manfred Rafetseder
Tel. 07472/28188 -15
Schlossstraße 2
3311 Zeillern
manfred.rafetseder@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

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.

Das Bewilligungsverfahren vom Ansuchen bis zur Fertigstellung

Alle Bauvorhaben, für die ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen für die fachgerechte Herstellung erforderlich ist, sind **bewilligungspflichtig.**
Vorhaben ohne oder mit geringfügigen baulichen Maßnahmen sind **anzeigepflichtig.**
Alle anderen Vorhaben sind entweder **meldepflichtig** oder **bewilligungs-, anzeige- und meldefrei.**

Die Gemeinde ist bemüht, Ihr Bauvorhaben so schnell wie möglich zu behandeln. Planen Sie jedoch genügend Zeit für das Bewilligungsverfahren ein. Neben der baubehördlichen Vorprüfung sind auch unter Umständen die geologische Baugrundbeschaffenheit oder andere Vorfragen zu klären.

Die vollständig eingereichten Unterlagen werden baubehördlich geprüft.
Wenn die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages führt, wird nach nachweislicher Verständigung der Parteien und Nachbarn vom geplanten Vorhaben und Einsichtmöglichkeit in die Antragsbeilagen ein Baubewilligungsbescheid ausgestellt.

ACHTUNG:
Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung,** wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖBO 2014 vollständig vorgelegt werden.

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Wurde für ein Bauvorhaben eine **baubehördliche Bewilligung** erteilt, so sind damit für den Bauwerber folgende **Rechte und Pflichten** verbunden:

Baubeginnsmeldung: *(§ 26 NÖBO 2014)*
Der Bauherr hat das **Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens** der Baubehörde vorher anzuzeigen. Die **tatsächliche Ausführung** muss **innerhalb von 4 Wochen** ab diesem Datum erfolgen.

Beauftragte Fachleute und Bauführer: *(§ 25 NÖBO 2014)*
Der Bauherr hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnsmeldung den **Bauführer** bekannt zu geben und einen **Nachweis über die Befugnis** anzuschließen.

Ausführungsfristen: *(§ 24 NÖBO 2014)*
Das **Recht aus einer Baubewilligung erlischt,** wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des Bewilligungsbescheides begonnen **(Baubeginnsmeldung)** oder
- binnen 5 Jahren 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!!!

ACHTUNG:
Wer ein **Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen benützt,** begeht eine **Verwaltungsübertretung** (§ 37 NÖBO 2014), dies kann mit einer **Geldstrafe bis zu € 1.000,-** bestraft werden.

Fertigstellungsanzeige: (§ 30 NÖBO 2014)
Der Bauwerber hat **binnen 5 Jahren ab Baubeginn** das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen. Die **Fertigstellung** ist der Baubehörde anzuzeigen und es sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen:

- **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- **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
- **Erfüllung aller** im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen **Auflagen** und **Vorlage aller Befunde und Bescheinigungen** wie z.B.:
  - Prüfbefund der elektrotechnischen Anlage

- Prüfbefund der Blitzschutzanlage
- Baubefund der Rauchfanganlage
- Anschluss- und Abnahmebefund der Heizungsanlage
- Anschluss- und Dichtheitsbefund der Kanalanlage

Erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf das Bauwerk benützt werden und das Bauverfahren ist abgeschlossen.

Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 NÖBO 2014)

z.B.:

- **Neu- und Zubauten von Gebäuden**
  (**Verfahrenserleichterungen** für eigenständiges Gebäude bis max. 10 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe),
- Errichtung von **baulichen Anlagen**
  (**Verfahrenserleichterungen** für z.B. **Carport** bis max. 50 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe und **Einfriedungen** bis max. 3 m Höhe),
- **Abänderung von Bauwerke**
  wenn Brandschutz, Standsicherheit, Nachbarrechte oder Ortsbild gefährdet werden,
- **Abbruch** von Bauwerken
  wenn an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut **wird**
- Veränderung der **Höhenlage des Geländes**
- **Aufstellung von Heizkesseln**
  von **mehr als 50 kW** (Verfahrenserleichterungen für Zentralheizungsanlagen bis max. 400 kW)
- **Aufstellung von Windkraftanlagen**
- **Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken ect.**

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

Die für die Einreichung eines Bauvorhabens notwendigen Pläne und Berechnungen sind von Fachleuten zu erstellen, die dazu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind. 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 Einreichunterlagen müssen von den Eigentümern, den Verfassern und ev. von den Nachbarn unterschrieben werden.

Notwendige **Antragsbeilagen im Bewilligungsverfahren** gem. § 18 und§ 19 NÖ BO 2014 sind:

- **Bauansuchen** (vom Bauwerber unterschrieben)
- **Grundbuchsauszug** (nicht älter als 3 Monate)
- 3 x **Bauplan** (vom Grundeigentümer und Bauwerber unterschrieben)
- 3 x **Baubeschreibung**
- 3 x **Energieausweis**, wenn erforderlich
- **Nachweis der Grundgrenzen,** wenn erforderlich
- **Ausgefülltes AGWR-Datenblatt**
- **Betriebskonzept** (3-fach) (bei Bauvorhaben im Grünland erforderlich)

Die Baubehörde hat über einen Antrag nach § 14 NÖ BO **binnen 3 Monaten zu entscheiden**, wobei die Frist erst mit dem Einlangen aller erforderlichen Unterlagen zu laufen beginnt.

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

z.B:

- **Errichtung eines eigenständigen Gebäudes**
  bis **max. 10 m²** überbaute Fläche und max. 3 m Höhe
- **Errichtung einer Einfriedung**
  bis **max. 3 m Höhe** oder **einer oberirdischen baulichen Anlage**
  (**z.B. Carport;** überdacht und **höchstens an einer Seite abgeschlossen bis max. 50 m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe**)
- **Abänderung von Bauwerken,**
  sofern nicht Nachbarrechte nach § 6 verletzt werden können (§ 14 Z 3)
- **Aufstellung eines Heizkessels**
  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 Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen:

ausreichende maßstäbliche Darstellung (2-fach):

- Lageplan
- Abmessungen (Länge, Breite)
- Grundriss, Schnitt, Ansichten, Aufbau, etc. samt Bemaßung
- Angabe der überbauten Fläche („Vogelperspektive“)
- Abstände zu den Grundstücksgrenzen

ausreichende Beschreibung (2-fach):

- Abmessungen (Länge, Breite, Höhe)
- Materialien von Konstruktion, Wände, Dacheindeckung, etc.
- Statische Beschreibung (Fundamente, Befestigungen und konstruktive Bauteile unter Berücksichtigung der standortbezogenen Einflüsse wie z.B. Windlasten)
- Entwässerung (Versickerung auf Eigengrund)

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 15 NÖBO 2014)

z.B.:

Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen

- Änderung des **Verwendungszweckes von Bauwerken,…**
- **straßenseitige Einfriedungen,** die keine baulichen Anlagen sind
- **Stellplatz** für Fahrzeuge oder Anhänger, etc.

Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen

- nachträgliche Herstellung einer **Wärmedämmung**
- **temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen**
- **Aufstellung von Photovoltaikanlagen von mehr als 50 KW im Grünland**
- Herstellung/Veränderung von **Grundstücksein- und Ausfahrten,** etc.

Diese Vorhaben sind mindestens **6 Wochen vor ihrer Ausführung** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen **(Bauanzeige).** Der **Anzeige** sind mindestens anzuschließen: eine zur Beurteilung des Bauvorhabens ausreichende **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung des Vorhabens (**in 2-facher Ausfertigung).

Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen,** wenn die Baubehörde das Vorhaben innerhalb der 6-Wochen-Frist **nicht untersagt.**

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖBO 2014)
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 NÖBO 2014)

- **Aufstellung, Austausch und Entfernung** von **Klimaanlagen** von **mehr als 12 kW,**
- **Aufstellung** von **Heizkesseln** von **max. 50 kW** mit über Dach geführter Abgasanlage**,**
- **Abbruch** von **Bauwerken**,
- **Herstellung** von **Hauskanälen**, etc.

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

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖBO 2014)

- **Aufstellung** von jeweils 1 **Gerätehütte** und 1 **Gewächshauses** mit **max. 10 m²** überbauter Fläche und max. 3 m Höhe außerhalb des vorderen Bauwichs im Bauland
- **Herstellung** von **Schwimmbecken** mit **max. 50 m³** Fassungsvermögen, **Schwimmteichen, Naturpools** und **Gartenteichen** mit **max. 200 m² Wasserfläche**, **Schwimmbeckenabdeckungen** mit **max. 1,5 m Höhe** und **Brunnen,**
- Aufstellung von **Pergolen, Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten,…**
- Aufstellung von **Photovoltaikanlagen,** thermischen **Solaranlagen** und **TV, Satelliten-antennen,Batteriespeichern,**
- **Abänderung im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brand-schutz beeinträchtigen, ……..**
- **Aufstellung** von **Öfen, Wärmepumpen** und **Wärmetauscher,**
- **Aufstellung** und **Entfernung** von **Klimaanlagen** mit max. 12 kW,
- **Austausch** von **Heizkesseln,**
- **Einbau** eines **Treppenschrägaufzuges** innerhalb einer Wohnung,
- **Herstellung** von **Anschlussleitungen,** etc.

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Fragen zu den Kosten:

Der **Wasser- , Strom- und Kanalanschluss** erfolgt nur **bis zur Liegenschaftsgrenze**.

Die **Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgaben** sind erst im Rahmen einer Errichtung bzw. Fertigstellung eines Wohnhauses im entsprechenden Ausmaß der bebauten Fläche und der Anzahl der angeschlossenen Geschosse zu entrichten.

Wasseranschlussabgabe:

Auskünfte über Lage, Herstellung und Kosten erhalten Sie von der
Wasserwerksgenossenschaft Zeillern - Obmann ist Hr. Andreas Redl: 0699/19131760 oder
Wasserwerksgenossenschaft Oberzeillern – Obmann Markus Holzinger-Gruber 0699/11754392

Stromanschlussgebühr:

Auskünfte über Lage, Herstellung und Kosten erhalten Sie von:
EVN Amstetten, Waidhofner Str. 102, 3300 Amstetten - Auskünfte unter: **07472/200**

Kanaleinmündungsabgabe:

Auskünfte über Lage, Herstellung und Kosten erhalten Sie vom:
Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten Umweltschutz und Abgaben
Mostviertelplatz 1
3362 Öhling
Telefon: 07475/53340200 https://gda.gv.at

A u f s c h l i e ß u n g s a b g a b e

Wird ein **Grundstück** oder **Grundstücksteil** mit Bescheid **zum Bauplatz erklärt** oder wird eine **Baubewilligung** für die **erstmalige Errichtung** eines **Gebäudes** oder einer großvolumigen Anlage (z.B. Silo- oder Tankanlage mit mehr als 200 m³ Rauminhalt) erteilt, ist von der Gemeinde nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheides eine **Aufschließungsabgabe** vorzuschreiben.

Die Aufschließungsabgabe (A), welche finanztechnisch als Steuer anzusehen ist, ist eine einmal zu bezahlende, ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinne des Finanz-Verfassungsgesetzes. Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet.

A = BL x BKK x ES

Die **Berechnungslänge** ist die Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates.
Bauplatzfläche (die im Bauland gelegene Fläche) = BF
BL = Quadratwurzel aus BF
Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt in der Bauklasse I 1,00 und bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse laut Bebauungsplan um je 0,25 mehr. In der Bauklasse III würde der Koeffizient somit 1,5 betragen.
Der **Einheitssatz** wird mit **Verordnung des Gemeinderates** festgesetzt, er beträgt derzeit **EUR 520,00** (GR-Beschluss vom 11.12.2020).

Die Aufschließungsabgabe ist grundsätzlich dem (den) **Grundstückseigentümer**(n) **vorzuschreiben** und ist **innerhalb** eines **Monats** zu begleichen (sh. § 38 NÖ Bauordnung 2014).
Der Charakter als Steuer ist jedoch insofern eingeschränkt, als die Gemeinde, die die Aufschließungsabgabe einhebt, verpflichtet ist, bestimmte Gegenleistungen zu erbringen.
Der Einzelne hat jedoch keinen unmittelbaren Anspruch darauf, dass die Gemeinde die Aufschließungsleistung vor dem Grundstück erbringt, für das die Abgabe entrichtet wurde.

ACHTUNG:
Die **Anschlusskosten für Wasser und Kanal** haben **nichts** mit der Aufschließungsabgabe zu tun!!!

Ergänzungsabgabe im Bauland:

Gemäß § 39 der NÖ Bauordnung 2014 hat die Gemeinde den Eigentümern eine Ergänzungsabgabe aus folgenden Anlassfällen vorzuschreiben:

(1) Bei der **Änderung der Grenzen** von **Bauplätzen** ist dem Eigentümer für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn das **Gesamtausmaß** oder die **Anzahl** der **Bauplätze vergrößert** wird.
(2) Erfolgt eine **Bauplatzerklärung** für einen **Grundstücksteil,** ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben.
(3) Eine **Ergänzungsabgabe** ist auch vorzuschreiben, wenn mit Bescheid eine **Baubewilligung** für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 –
oder einer großvolumigen Anlage **erteilt** wird und zuvor anlässlich einer Grundabteilung eine Aufschließungsabgabe vorgeschrieben und bei der seinerzeitigen Berechnung z.B. ein niedrigerer oder kein Bauklassenkoeffizient angewendet wurde.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

Hinsichtlich der Berechnungsformel (Differenzberechnung) darf auf § 39 der NÖ Bauordnung 2014 verwiesen werden.

MARKTGEMEINDE
ZEILLERN
3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Standortabgabe bei GEB – Widmung

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

(1) **Wiedererrichtung** eines **erhaltenswerten Gebäudes** oder **Gebäudeteils**
(2) **Erteilung** einer **Baubewilligung** für die **Erweiterung** eines **Wohngebäudes**, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt **170 m² übersteigt**
(3) **Änderung** eines **bisher betrieblich genutzten Gebäudes**

Die zur **Errichtung** jener Straßen geleisteten **Interessentenbeiträge** (Öffentliches Gut), welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe **anzurechnen**.

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

Hinsichtlich der **Berechnungsformel** darf auf **§ 20 Abs. 9** der **NÖ Raumordnung 2014** verwiesen werden .

Abhängig von der neuen Bruttogeschoßfläche maximal 50% der Aufschließungsabgabe für ein 900m² großen Grundstück, bei einem Einheitssatz von € 520,00 ergibt das derzeit max. € 9.750,00.

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Welche Widmung hat das Grundstück?

In den **Flächenwidmungsplan** kann zu den Parteienverkehrszeiten Einschau genommen werden.

Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Nur wenn es bereits dazu erklärt wurde.
Für ein **Grundstück im Bauland** ist eine Bauplatzerklärung nur auf **Antrag des Eigentümers** möglich, dies ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** (§ 38 NÖBO 2014).
Ein **Antragsformular zur Bauplatzerklärung** kann unter folgenden Link:
https://zeillern.gv.at/testseite/document/bauplatzerklaerung abgerufen werden.

Liegen bereits lagerichtige Grundstücksgrenzen vor?

Nur durch die Eintragung im **Grenzkataster** sind rechtlich gesicherte Grenzen gegeben.

Ist eine Grundstücksteilung bzw. -vereinigung möglich?

Alle **Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland** sind vom Eigentümer vor ihrer Durchführung im Grundbuch der Baubehörde anzuzeigen.

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

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (=Geb) (§ 20 Abs. 2 Z. 4 und § 20 Abs. 5 NÖ ROG 2014)

Unter gewissen Bedingungen kann der Gemeinderat legal errichtete Gebäude, die auf Flächen innerhalb einer Grünland-Widmungsart liegen, als „erhaltenswertes Gebäude im Grün-land" (=Geb) widmen.
Wichtig: gewidmet wird das Gebäude und nicht die Fläche, daher geht die Widmung verloren, wenn das Gebäude abgerissen wird
Widmungsvoraussetzungen:

- baubehördlich bewilligtes Hauptgebäude
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes
- keine Gefährdung des Bestandes oder der Nutzung durch Naturgefahren

Die Geb-Widmung erlaubt eine von der zugrundeliegenden Flächenwidmung abweichende Nutzung. Das Geb darf zum Wohnen oder für die Ausübung eines Gewerbes oder einer land-oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit genutzt werden.
Bewilligungs- oder anzeigepflichtige Um- und Zubauten sind zulässig, dabei gelten folgende allgemeine Beschränkungen (der Gemeinderat darf bei der Widmung zusätzlich besondere Beschränkungen festlegen):

- für Umbau keine Größenbeschränkungen
- für Zubau (Achtung: Endprodukt muss ein Gebäude bleiben) gelten Größenbeschränkungen

<u>Größenbeschränkungen Zubau:</u>

- Erweiterung ganzjährig bewohnbarer Wohngebäude zur Befriedigung des familienei-genen Wohnbedarfes des Gebäudeeigentümers (Eigentümer und Verwandte in auf-oder absteigender Linie): max. 400m² Bruttogeschoßfläche (= Grundrissfläche aller oberirdischer Geschoße abzüglich Garagen)
- alle anderen Erweiterungen: untergeordneter Umfang zum Bestand zum Zeitpunkt der Widmung
- bestehende Nebengebäude dürfen weitergenutzt werden, bei Zu- oder Neubauten ist die Grundrissfläche auf 50m² beschränkt

Beschränkung für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden:

- keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung
- weitestgehende Erhaltung des ursprünglichen Baubestandes in Substanz und äuße-rem Erscheinungsbild
- keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzen-den unbebauten Flächen

Die Elementarereignisse vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden (= Aus-nahme von der Grundregel, dass mit dem Gebäude auch die Widmung untergeht).

3311 Zeillern, Schlossstraße 2
Tel.:07472/28188, Fax: 07472/28188-20
gemeinde@zeillern.gv.at
www.zeillern.gv.at

Sonderform: Geb-Standort (§ 20 Abs. 2 Z. 4 lit. c und § 20 Abs. 5 z. 6 NÖ ROG 2014)

Mit der Sonderwidmung Geb-Standort kann der Gemeinderat festlegen, dass das Gebäude **aus Anlass der nächsten bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Baumaßnahme vollstän-dig abgerissen und wiedererrichtet werden muss. (Eine Weiternutzung ohne Um- oder Zubau bleibt zulässig).**
Aufgrund der Verpflichtung zur Wiedererrichtung legt der Gemeinderat diese Widmung nur über ausdrücklichen Antrag der Eigentümer fest.

Widmungsvoraussetzungen:

- die letzten 10 Jahre ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar (unbedenkliche Bausubstanz, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Heizung, Strom…)
- keine Gefährdung des Bestandes oder der Nutzung durch Naturgefahren

Sonderrecht:

- Wiedererrichtung des Gebäudes (Abriss und Neubau)
- mind. 50% Überdeckung mit dem alten Gebäude
- max. 170m² Bruttogeschoßfläche
- max. 1 Wohnung
- ausschließliche Nutzung als Wohngebäude
- nur Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers (nur Lebenspartner und nicht selbsterhal-tungsfähige Angehörige)

Es empfiehlt sich, vor der Planung eines Neu-, Um- oder Zubaues mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen bzw. den Bausprechtag zu nutzen.