Kleinregion Mostviertel Ursprung

Gemeinde Ennsdorf
... die westlichste Gemeinde Niederösterreichs

Bauratgeber

Informationen für Bauwerber

Allgemeines

Sie planen die Ausführung einer baulichen Anlage?

Die wichtigsten Informationen über Einreichung, Abgaben und Fertigstellung haben wir 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 Ennsdorf
Bürgermeister Alfred Buchberger
Patrick Helm (DW 27)
4482 Ennsdorf
: 07223/82012
: 07223/82012-26
buchberger@ennsdorf.gv.at
helm@ennsdorf.gv.at
www.ennsdorf.gv.at

Barta

1. Planungs- und Bewilligungsphase

Rechtliche Voraussetzungen klären – Auskunft im Gemeindeamt:

- Flächenwidmungsplan - stimmt das Bauvorhaben mit der Ausweisung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan überein?
- Bebauungsplan – die Gemeinde Ennsdorf hat keine örtlichen Bebauungsvorschriften verordnet, daher gelten die allgemeinen Bestimmungen, vor allem jene der NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung 2014. Generell gilt, etwa bei einem Einfamilienhaus, dass ortsüblich gebaut werden muss.
- Bauplatzbewilligung: Besteht eine, bzw. ist eine erforderlich?

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

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: z.B. Wildbachverbauung, (Gefahrenzonenplan), NÖ. Umweltanwaltschaft, Agrargutachten
- etc.

Auch für bewilligungs- anzeige- und meldefreie Bauvorhaben gilt der rechtskräftige Flächenwidmungsplan sowie allenfalls naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten.

Bewilligungs- anzeige- und meldepflichtige Bauvorhaben haben wir für Sie auf unserer Homepage („Bauen und Wohnen“) zusammengefasst. In Zweifelsfällen informieren Sie die Mitarbeiter des Gemeindeamtes gerne.

Die Antragsunterlagen beim Bewilligungsverfahren bestehen aus mindestens:

- 1 Grundbuchsauszug der Bauparzelle
- 1 Formular Bauansuchen (Homepage)
- 3 Baubeschreibungen
- 3 Einreichpläne (4 Einreichpläne bei Gebäuden mit zwei Bauführern z. B. Fertigteilhäusern)
- 3 Energieausweise (ab 50 m² konditionierter Fläche; siehe „FAQ“)
- GWR-Datenblatt (vom Planer auszufüllen; Homepage)

weitere Antragsunterlagen lt. § 18 NÖ BO 2014 können seitens der Baubehörde zusätzlich eingefordert werden.

Kosten: Die Verfahrenskosten für ein Bewilligungsverfahren belaufen sich, abhängig von der bebauten Fläche, auf ca. € 200,- bis € 400,-. An Bundesgebühren fallen in der Regel zwischen € 100,- bis € 200,- an.

Die Einreichunterlagen müssen von einem befugten Planverfasser stammen und von dem/der BauwerberIn, dem/der EigentümerIn des Grundstückes, sowie vom Planverfasser unterschrieben sein. Spätestens bei Baubeginn ist ein befugter Bauführer der Baubehörde namhaft zu machen.

Zeitplan: Die vollständigen Unterlagen sind jeweils bis zum 4. Montag des Vormonats beim Gemeindeamt Ennsdorf einzureichen. Die Bauverhandlung wird nach positiver Vorprüfung der Einreichunterlagen in der Regel am vierten Dienstag des darauffolgenden Monats stattfinden. Die Bescheidausstellung nimmt ein bis zwei Wochen in Anspruch. Die Rechtskraft tritt zwei Wochen nach Bescheidzustellung ein. 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 Ennsdorf ist zwar bemüht, Ihr Bauvorhaben so schnell wie möglich zu behandeln. Bitte planen sie dennoch genügend Zeit für das Bewilligungsverfahren ein. Neben der baubehördlichen Vorprüfung ist auch die geogene Baugrundbeschaffenheit abzuklären. Für die Abklärung dieser Vorfragen werden externe Fachleute benötigt und kann somit die Bewilligungsdauer verzögern.

Eine Bauanzeige besteht aus mindestens:

- 1 Formular Bauanzeige (Homepage)
- 1 maßstäbliche Darstellung, bestehend aus Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitt
- 1 Baubeschreibung (Beschreibung des Vorhabens in Worten, technische Daten, etc.)

weitere Antragsunterlagen lt. § 15 Abs. 3 NÖ BO 2014 können seitens der Baubehörde zusätzlich eingefordert werden.

Kosten: € 30,- bis € 40,- an Bundesgebühren

Zeitplan: Die Baubehörde hat eine Anzeige binnen 8 Wochen zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Behörde alle für die Beurteilung des Vorhabens ausreichenden Unterlagen vorliegen. Sollte die Baubehörde innerhalb dieser Frist das Vorhaben nicht untersagen bzw. zu einem früheren Zeitpunkt mitteilen, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens vor Ablauf der gesetzlichen Frist begonnen werden darf, so kann mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden. Die Gemeinde Ennsdorf ist bemüht ihre Bauanzeige so rasch wie möglich abzuhandeln und wird Ihnen in der Regel binnen weniger Werktage eine Mitteilung über die Entscheidung der Baubehörde übermitteln.

Vorprüfung: Mit dem Planentwurf kann festgestellt werden, ob für das Bauvorhaben eine Bauanzeige oder ein Bauansuchen eingereicht werden muss oder eine reine Meldepflicht besteht. Der Ablauf des Verfahrens kann besprochen werden.

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

- Baubewilligungsverfahren mit Bauverhandlung an Ort und Stelle (§ 14 iVm § 21 NÖ Bauordnung 2014)
- Baubewilligungsverfahren mit Entfall der Bauverhandlung (§ 14 iVm § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014)
- Beschleunigtes Bewilligungsverfahren mit Entfall der Bauverhandlung (§ 14 iVm § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1914)
- Anzeigeverfahren (§ 15 NÖ Bauordnung 2014)
- Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖ Bauordnung 2014)

Mit der schriftlichen Erledigung (Bewilligung) werden einige Formulare, die Sie benötigen werden, übermittelt (Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige).

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 Bauverfahren dementsprechend beschleunigen und einen Entfall der Bauverhandlung ermöglichen.

Folgende Kosten und Gebühren fallen im Zuge eines Wohnhausneubaues an:

- Kosten für das Bewilligungsverfahren (siehe Verfahrensdarstellungen)

- Aufschließungskosten (diese beinhalten die Kosten für die Straßenerschließung ihres unbebauten Grundstückes): Die Aufschließungskosten betragen derzeit für ein 900-m²-Grundstück € 16.875,00. Die Abgabe wird gemäß § 38 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 aus dem Produkt von Berechnungslänge (Quadratwurzel der Fläche), Bauklassenkoeffizient (Bauklasse II bei Grundstücken ohne Bebauungsplan: 1,25) und Einheitssatz (gem. Verordnung des Gemeinderates derzeit € 450,-) errechnet.
- 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 und beträgt für ein Einfamilienhaus (Neubau) erfahrungsgemäß € 3.500,- bis € 4.500,- (Kanalanschluss) bzw. € 2.500,- bis € 3.500,- (Wasseranschluss). Im Falle einer Wohnhauserweiterung ist eine Ergänzungsabgabe zu leisten.

Weitere Anschlusskosten, die anfallen (können): Stromanschluss, Telefon / Internet etc.

  - richtet sich nach der bebauten Fläche sowie der Geschoßanzahl des Gebäudes und beträgt für ein Einfamilienhaus (Neubau) erfahrungsgemäß € 3.500,-

bis € 4.500,- (Kanalanschluss) bzw. € 2.500,- bis € 3.500,- (Wasseranschluss).
Im Falle einer Wohnhauserweiterung ist eine Ergänzungsabgabe zu leisten.

Weitere Anschlusskosten, die anfallen (können):

- Stromanschluss
- Telefon / Internet etc.

2. 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 „Baubeginn und Bauführerbekanntgabe“ (Homepage) bekanntzugeben. Haben Sie noch keinen befugten Bauführer namhaft gemacht, ist auch dies spätestens bei Baubeginn zu erledigen.

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

- Telekom Austria: Grabungsmeldung spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn. (planinfo@a1telekom.at, Tel. 0800/664144)
- EVN Amstetten (Tel. 07472/210-0)
- Wasserversorger: Linz AG - Wasser,
  Wasserverteilung Herr Gerhard Ameseder (Tel. 0664/803406282)
- Kanal: Gemeinde Ennsdorf,
  Tel. 07223/820 12

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

Die Fertigstellung ist beim Gemeindeamt anzuzeigen (näheres steht im Bescheid bzw. in der Niederschrift). Das Formular für die Fertigstellungsmeldung finden Sie auf unserer Homepage. Sie erhalten es auch im Zuge der Aushändigung der rechtskräftigen Bewilligungsunterlagen.

Bitte beachten Sie, dass mit dem Bauvorhaben binnen 2 Jahren ab Baubewilligung begonnen werden muss und die Bauausführungsfrist mit 5 Jahren eingeschränkt ist. Sollte Ihr Bauvorhaben in dieser Frist nicht fertiggestellt sein, so ersuchen wir um Mitteilung bei der Gemeinde, die Frist kann mittels schriftlichen Antrag verlängert werden.

3. Sonstige Hinweise

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

- Förderungen Bauen und Wohnen
- Förderung zur Eigenheimsanierung
- Förderung für Heizen und Energie

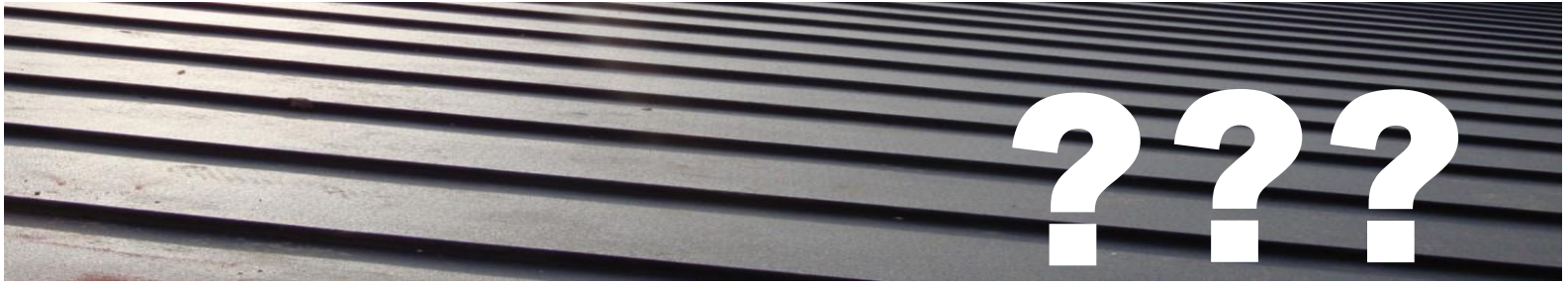
Förderungen der Gemeinde gibt es für gewisse Umweltschutzmaßnahmen (z. Bsp. Photovoltaikanlagen, etc.), um sich für die Förderung zu qualifizieren darf allerdings ein gewisses Haushaltseinkommen nicht überschritten werden. Die genauen Einkommensgrenzen finden Sie im Formular „Antrag auf Förderung von Umweltschutzmaßnahmen“ auf der Homepage.

Antrags- und Anzeigenformulare – nachstehend aufgelistet - finden Sie auf www.ennsdorf.gv.at > Bügerservice > Formulare> Gemeindeformulare.

» Bauansuchen
» Bauanzeige
» Baubeginn und Bauführerbekanntgabe
» Bauführerbekanntgabe
» Bauführerbestätigung
» Bauplatzerklärung
» Fertigstellungsmeldung
» Fristenverlängerung - Ansuchen

Weiters können Sie auch die aktuellen Gebührensätze auf unserer Homepage unter www.ennsdorf.gv.at > Bürgerservice> Abgaben einsehen.

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



4. Häufig gestellte Fragen

- **Wie nahe darf ich an das Nachbargrundstück bauen?**
  Grundsätzlich ist ein Bauwich im Ausmaß von der halben Gebäudehöhe jedoch mindestens 3m einzuhalten. Nebengebäude mit einer Höhe von max. 3 m (z.Bsp. Garagen) dürfen an die Grundstücksgrenze gebaut 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 5 m abgerückt werden, damit ein Auto vor der Garage stehen/warten kann.

- **Reicht eine selbst gezeichnete Plandarstellung 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 entsprechen.

- **Muss ich einen Energieausweis vorlegen?**
  Bei jedem Neubau eines konditionierten (beheizten und/oder klimatisierten) Gebäudes, also jedes Wohnhauses, ist gemäß § 44 Abs. 1 ein Energieausweis in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Weiters anlässlich der Herstellung konditionierter Netto-Grundflächen ab 50 m², wenn diese eigene Nutzungseinheiten bilden (z. Bsp. Wohnungszubau).

- **Ist eine Gartenhütte bewilligungs- oder anzeigepflichtig oder anzeigefrei?**
  Im Bauland ist außerhalb des vorderen Bauwichs die Errichtung und Aufstellung von pro Grundstück je einer Gerätehütte und einem Gewächshaus mit je einer Grundfläche bis zu 10 m2 und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m bewilligungs- und anzeigefrei. Jedes weitere Gartenhaus mit diesen Dimensionen ist anzeigepflichtig. Ein Gebäude über 10 m2 unterliegt jedenfalls der Bewilligungspflicht.

- **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 und die überbaute Fläche (Dachfläche) nicht Höher als 50m² ist 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 50m² 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. Bsp. elektrizitätsrechtliche) Genehmigungen einzuholen sind.

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

Gemeinde Ennsdorf

Gemeindeamt Ennsdorf
4482 Ennsdorf
☎: 07223/82012
🖷: 07223/82012-26
gemeinde@ennsdorf.gv.at
www.ennsdorf.gv.at