

Bauratgeber

Informationen für Bauwerber





Allgemeines

Sie planen die Ausführung eines Wohnhauses, Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Gebäude oder eine bauliche 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 Ennsdorf
Amtsleiterin Isabell Grindling

☎ 07223/820 12

💻 grindling@ennsdorf.gv.at

Nicole Nagl

☎ 07223/820 12 - 23

💻 nagl@ennsdorf.gv.at

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 (inkl. OIB-Richtlinien).
- Bauplatzbewilligung: Besteht eine, bzw. ist eine erforderlich?
- Sind mir die genauen Grundstücksgrenzen meines Bauplatzes bekannt?

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), geologische Gutachten, 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)
- Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme (bei Neubauten oder größeren Renovierungen)

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 zukünftig bebauten Fläche, auf ca. € 200,- bis 400,-. An Bundesgebühren fallen in der Regel zwischen € 60,- bis 120,- an.

Die Einreichunterlagen müssen von einem befugten Planverfasser stammen und von dem/der BauwerberIn, dem/der EigentümerIn sowie dem Planverfasser und den Nachbarn (bei Parteiverzicht, jedoch nicht zwingend notwendig) unterschrieben sein. Spätestens bei Baubeginn ist ein befugter Bauführer der Baubehörde namhaft zu machen.

Zeitplan: Die vollständigen Unterlagen sind jeweils bis zu ca. 2 Wochen vor dem nächsten Termin (siehe Gemeindehomepage) mit dem Bausachverständigen einzureichen. Die Bescheidausstellung nimmt ein bis zwei Wochen in Anspruch.

Die Rechtskraft tritt zwei Wochen nach Bescheidezustellung ein bzw. die sofortige Rechtskraft können Sie durch einen Rechtsmittelverzicht dann bewirken, wenn den Nachbarn keine Parteistellung mehr zukommt.

Die Baubehörde hat über ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß § 15 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 Ihr Bewilligungsverfahren ein.

Für alle bautechnischen Anliegen können Sie auch gerne jederzeit das Bauamt des Gemeindeamtes Ennsdorf kontaktieren.



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 **6 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 Werktagen eine Mitteilung über die Entscheidung der Baubehörde übermitteln.

Vorprüfung

Sobald ein Planentwurf zur Verfügung steht oder weiterführende bautechnische Fragen bestehen, können Sie diese dem Bauamt der Gemeinde Ennsdorf zukommen lassen. Das Bauamt wird die Angelegenheit dem Bausachverständigen bei einem Bausprechtag vorlegen, um eine gesicherte Auskunft erteilen zu können.

So ist es möglich etwaige erforderliche Planergänzungen schon vor Fertigstellung des offiziellen Einreichplanes aufzuzeigen.

Ablauf

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

- **Baubewilligungsverfahren** (§ 14 iVm § 21 NÖ Bauordnung 2014) werden ausnahmslos bescheidmäßig erledigt. Eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) mit Bauwerbern und Nachbarn sowie sonstigen Beteiligten findet nicht mehr statt.
- **Anzeigeverfahren** (§ 15 NÖ Bauordnung 2014) werden mittels Mitteilung oder Verstreichen der sechswöchigen Frist abgehandelt.
- **Meldepflichtige Vorhaben** (§ 16 NÖ Bauordnung 2014): es reicht eine Meldung unter Beigabe der erforderlichen Atteste (dazu mehr auf Seite 10).

Mit der schriftlichen Erledigung (Bewilligung) werden einige Formulare, die Sie benötigen übermittelt (Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige – dazu mehr auf Seite 8).



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 € 19.500,00. 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, Stand: 01.01.2021, € 520,-) errechnet.
- **Wasser- und Kanalanschlussgebühren:** Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens ist eine Wasser- bzw. Kanalanschlussgebühr (oder eine entsprechende **Ergänzungsabgabe** bei einem Zubau) 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 eines Zubaus (Wohnraum, Garagenzubau, Gartenhütte) ist eine Ergänzungsabgabe zu leisten.

Seitens des GDA Amstetten werden auch Vorberechnungen angeboten.
Ansprechpartner: Hr. Wieser (Tel. 07475/53340-106)

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

2. Bauausführung, Fristen

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.

Der **Bauführer** muss über eine **volle Baumeisterberechtigung** verfügen bzw. bei Holzkonstruktionen über eine Holzbau- bzw. Zimmermeisterberechtigung. Auch Architekten bzw. Ziviltechniker (entsprechender Fachrichtungen) sind zur Übernahme der Bauführerschaft berechtigt. Ist kein geeigneter Bauführer namhaft gemacht, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden bzw. wird von der Baubehörde unverzüglich eine Baueinstellung verfügt (gemäß § 29 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 2014). Bitte halten Sie im Zweifel über die Befähigung Ihres Bauführers Rücksprache mit der Bau- oder Gewerbebehörde!

Vor den Erdarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den Leitungsträgern nach den Leitungslagen nach:

- **Telekom Austria:** Grabungsmeldung spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn. (planinfo@a1telekom.at, Tel. 0800/664144; Planbeauskunftung von A1 online möglich)
- **EVN AG** als Stromversorger, Waidhofner Str. 102, 3300 Amstetten (Tel. 07472/210-0)
- **Wasserversorger:** Linz AG – Wasser
Wasserverteilung: Hr. Strassl (Tel. 0664/803408670)
- **Kanal:** Gemeinde Ennsdorf (Tel. 07223/82012)
- **Liwest:** Kabel, Hr. Gruber (Tel. 0699/19919152)
- **Elin:** Straßenbeleuchtung, Hr. Ing. Hartl (Tel. 05/9902-61840)

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** gem. § 30 der NÖ Bauordnung 2014 ist beim Gemeindeamt anzuzeigen (die Atteste, die der Fertigstellung beigelegt werden müssen, sind in Ihrem Bewilligungsbescheid angeführt). Das Fertigstellungsformular wird Ihnen mit den rechtskräftigen Bewilligungsunterlagen ausgehändigt. Sie können es auch auf unserer Homepage herunterladen.

Bitte beachten Sie, dass mit dem Bauvorhaben binnen 2 Jahren ab Baubewilligung **begonnen** werden muss und die **Bauausführungsfrist** mit 5 Jahren ab Baubeginn eingeschränkt ist (§ 24 NÖ Bauordnung 2014). 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. **Wird das Bauvorhaben vor Ablauf der Fertigstellungsfrist fertiggestellt bzw. benützt, ist entsprechend früher (vor erster Benützung) eine Fertigstellungsmeldung im Gemeindeamt einzubringen!**



3. Raumordnung

Generell ist Bauen nur im Bauland möglich. Im Grünland besteht Bauverbot. Ausgenommen sind jene die zur Bewirtschaftung des Grünraumes auch dort Ihren Wohnsitz benötigen. Dafür ist jedoch eine Hofstellen Widmung bei Neuerrichtungen erforderlich. Bestehende Wohnobjekte im Grünland wurden mit der Widmung „**Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (GEB)**“ versehen. Das NÖ Raumordnungsgesetz sieht Einschränkungen bei Erhaltenswerten Gebäuden im Grünland vor. Bitte erkundigen Sie sich daher rechtzeitig vor Planungen von Zu- und Umbauten, sowie Wohnungserweiterungen bei bestehenden Gebäuden außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes. Sollte Ihr Gebäude als (GEB) Erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet sein gelten folgende Regelungen:

Eine bauliche Erweiterung muss für den Nutzen des Gebäudes erforderlich sein, gegenüber dem ursprünglichen Bauzustand untergeordnet stehen und nicht durch Adaptierungen bestehender Gebäudeteile (Stall, Dachboden, Lagerräume etc.) erreicht werden. Die Erweiterung ist bis zu einer **Bruttogeschossfläche von höchstens 400 m²** für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers zulässig. Darüber hinaus sind keine Erweiterungen mehr möglich. Aus Anlass des letztinstanzlichen Baubescheides hat die Gemeinde für Erhaltenswerte Gebäude im Grünland auch einen **Interessentenbeitrag** vorzuschreiben. Dieser wird auf Grundlage der Erweiterungsflächen berechnet und beläuft sich derzeit bei einer maximalen Ausnützung der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche von 400 m² auf € 8.437,50.





4. Sonstige Hinweise

Auf der Homepage des Landes Niederösterreich finden Sie unter <http://www.noel.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.).

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

- » Bauansuchen
- » Bauanzeige
- » Baubeginn und Bauführerbekanntgabe
- » 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.



5. FAQ: Häufig gestellte Fragen

1. Wie nahe darf ich an das Nachbargrundstück bauen?

Grundsätzlich ist ein Bauwuch 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 wenn sie statisch nicht mit dem Hauptgebäude verbunden, ansonsten sind Haupt- und Nebengebäude als Einheit anzusehen für die die oben genannte Abstandsbestimmung gelten.

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 ohne den Fließverkehr zu blockieren

2. 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).

3. Ist eine Gartenhütte bewilligungs- oder anzeigepflichtig oder anzeigefrei?

Im Bauland ist außerhalb des vorderen Bauwuchs 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 (§ 17 Z. 8 NÖ Bauordnung 2014). Jedes weitere **Gebäude** mit diesen Dimensionen ist zwar bewilligungspflichtig, es gelten gemäß § 18 Abs. 1 leg cit aber folgende Verfahrenserleichterungen: das Bauansuchen kann in Anzeigeform eingebracht werden; das heißt, dass Skizze und Baubeschreibung nicht von einem befugten Planverfasser stammen müssen und für die Ausführung kein befugter Bauführer namhaft gemacht werden muss. Ein Gebäude über 10 m² unterliegt jedenfalls der regulären Bewilligungspflicht (ohne die genannten Verfahrenserleichterungen).



4. Reicht für die Errichtung eines Carports eine Bauanzeige?

Die Errichtung eines Carports ist grundsätzlich bewilligungspflichtig; bei einem Carport mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland gelten aber die oben skizzierten Verfahrenserleichterungen (Skizze und Baubeschreibung müssen nicht von einem befugten Planverfasser stammen und für die Ausführung muss kein befugter Planverfasser namhaft gemacht werden).

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor (größer als 50 m², höher als 3 m, nicht auf einem Grundstück im Bauland gelegen) so ist die Errichtung eines Carports ein reguläres bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, bei dem diese Verfahrenserleichterungen nicht gelten.

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

Die Aufstellung von **thermischen Solaranlagen** oder deren Anbringung an Bauwerken ist ein bewilligungs- anzeige- und meldefreies Vorhaben.

Die Errichtung einer **Photovoltaikanlage** ist ein meldepflichtiges Vorhaben: es muss eine Meldung bei der Baubehörde eingebracht werden. Dieser Meldung ist ein **Elektroprüfbericht** beizufügen. Die Meldung alleine reicht nicht, erst mit dem Elektroprüfbericht gilt die Meldung als eingebracht!

Bei größeren Photovoltaikanlagen (> 50 kW) ist eine Genehmigung der Landesregierung nach dem Elektrizitätswesengesetz zu erwirken.

6. Muss ich einen Heizkesseltausch der Baubehörde anzeigen?

Bei einem Heizkesseltausch ist zu differenzieren: Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW sind **bewilligungspflichtig** (bei einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW gelten allerdings die oben genannten Verfahrenserleichterungen, Fertigstellungsbescheinigungen sind aber vorzulegen); Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von unter 50 kW sind **meldepflichtig** wenn sie an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind (dieser Meldung ist eine **Bescheinigung** über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage samt Brennstofftransporteinrichtung zu erstrecken hat, sowie ein **Befund** über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen). Wird ein Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW **ausgetauscht** und bleiben der eingesetzte Brennstoff und die Bauart **gleich** und ist die Nennwärmeleistung gleich oder geringer, handelt es sich um ein bewilligungs- anzeige- und meldefreies Vorhaben.