



Bauratgeber

Information für Bauwerbende



Inhalt

Allgemeines	3
1. Planungs- und Bewilligungsphase.....	4
1.1. Rechtliche Voraussetzungen klären	4
2. Art und Umfang des Bauvorhabens.....	5
2.1. Die Antragsunterlagen beim Bewilligungsverfahren.....	6
2.2. Die Kosten beim Bewilligungsverfahren.....	6
2.3. Zeitplan beim Bewilligungsverfahren	7
2.4. Die Bestandteile der Bauanzeige.....	7
2.5. Die Kosten der Bauanzeige	7
3. Zeitplan	8
3.1. Ablauf.....	8
3.2. Vorprüfung.....	8
3.3. Bautechnische Beurteilung.....	8
3.4. Verständigung Parteien/Nachbarn.....	8
3.5. Baubewilligung	9
3.6. Möglicher Baustart	9
4. Kosten und Gebühren im Zuge eines Wohnhausneubaus	9
5. Bauausführung, Fristen.....	10
6. Raumordnung	11
7. Sonstige Hinweise	13
8. FAQ: Häufig gestellte Fragen	14

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:innen

Gemeindeamt Ennsdorf

Amtsleiterin Isabell Grindling

 07223/820 12 - 22

 grindling@ennsdorf.gv.at

Bauamt

Nicole Nagl

 07223/820 12 - 23

 nagl@ennsdorf.gv.at

Thomas Grünwald

 07223/820 12 - 28

 gruenwald@ennsdorf.gv.at

1. Planungs- und Bewilligungsphase

1.1. Rechtliche Voraussetzungen klären

- 1) Flächenwidmungsplan: Stimmt das Bauvorhaben mit der Ausweisung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan überein? Der Flächenwidmungsplan ist online auf der Gemeindehomepage einsehbar.

- 2) Bebauungsplan: Die Gemeinde Ennsdorf hat in manchen Teilgebieten Bebauungsvorschriften verordnet.
Teilbebauungspläne bestehen in folgenden Gebieten:
Betriebsgebiete: Wirtschaftszeile West und Feldstraße
Wohngebiete: Möwenweg, Margeritenstraße und Zirbenweg

- 3) Für alle Bauvorhaben sind die allgemeinen Bestimmungen, vor allem jene der NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung 2014 (inkl. OIB-Richtlinie: https://www.noel.gv.at/noel/Bauen-Neubau/Bauordnung_2014.html) zu beachten. Weiters ist das Ortsbild zu berücksichtigen.

- 4) Was ist ein Bauplatz? Ein Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das
a) hierzu erklärt wurde oder
b) durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß.

- 5) Sind die genauen Grundstücksgrenzen meines Bauplatzes bekannt? Vor Baubeginn sind die rechtlich gesicherten Grenzen durch eine:n befugte:n Zivilingenieur:in (Geometer) zu kontrollieren und vor Ort zu sichern. Es wird auch empfohlen, das Grundstück in den Grenzkataster (rechtlich gesicherte Grenzen) zu bringen.

2. Art und Umfang des Bauvorhabens

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 Flächennutzungsplan, ggf. der Teilbebauungsplan 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:innen des Gemeindeamtes gerne.





2.1. Die Antragsunterlagen beim Bewilligungsverfahren

bestehen aus mindestens:

- 1 Formular Bauansuchen (Homepage oder Formular des Planverfassenden)
- 3 Baubeschreibungen (Vordruck von Land NÖ)
- 3 Einreichpläne (4 Einreichpläne bei Gebäuden mit zwei Bauführenden, z. B. Fertigteilhäusern)
- 3 Energieausweise (ab 50 m² konditionierter Fläche; siehe „FAQ“)
- AGWR-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. Formulare stehen auf der Homepage des Landes Niederösterreich bzw. auf der Gemeindehomepage zum Download bereit.

2.2. Die Kosten beim Bewilligungsverfahren

Kosten: Die Verfahrenskosten für ein Bewilligungsverfahren belaufen sich, abhängig von der zukünftig bebauten Fläche, auf ca. € 300,- bis € 500,-. An Bundesgebühren fallen in der Regel zwischen € 60,- bis € 120,- an.

Die Einreichunterlagen müssen von einem befugten Planverfassenden stammen und von dem Bauwerbenden, dem:der Eigentümer:in sowie dem Planverfassenden und dem Bauführenden (falls bereits bekannt) unterschrieben sein. Spätestens bei Baubeginn ist ein:e befugte:r Bauführer:in der Baubehörde namhaft zu machen. Weiters ist der Baubeginn zu melden.

2.3. Zeitplan beim Bewilligungsverfahren

Die vollständigen Unterlagen sind jeweils bis mindestens 2 Wochen vor dem nächsten Beurteilungstermin (siehe Gemeindehomepage) mit dem Bausachverständigen einzureichen. Später eingelangte Unterlagen werden erst beim darauffolgenden Termin berücksichtigt. Da auch nur eine begrenzte Anzahl an Beurteilungen an einem Tag möglich ist, bitten wir Sie um Verständnis, dass Termine nach dem Einreichdatum vergeben werden. **Die Gemeinde Ennsdorf ist zwar bemüht Ihr Bauvorhaben so schnell wie möglich zu behandeln, planen Sie aber bitte dennoch genügend Zeit für das Bewilligungsverfahren ein.**



2.4. Die Bestandteile der Bauanzeige

- 1 Formular Bauanzeige (Homepage)
- 2x maßstäbliche Darstellung, bestehend aus Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitt
- 2x 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.

2.5. Die Kosten der Bauanzeige

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

3. 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.

3.1. 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 beschneidmässig erledigt. Eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) mit Bauwerbenden und Nachbarn sowie sonstigen Beteiligten findet nicht mehr statt. Gegebenenfalls wird von Amts wegen ein Lokalaugenschein anberaumt.
- **Anzeigeverfahren** (§ 15 NÖ Bauordnung 2014) werden ggf. mittels Ortsaugenschein anberaumt 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 13).

Mit der schriftlichen Erledigung (Bewilligung) werden einige Formulare, die Sie benötigen übermittelt (Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige – dazu mehr auf Seite 11).

3.2. Vorprüfung

Nach Einreichung hat die Baubehörde vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben diverse Bestimmungen (Widmungsart, Bebauungsplan, Bausperre, usw.) entgegenstehen. Sollte die Baubehörde ein Hindernis feststellen, wird der Antrag abgewiesen. Ist die Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens möglich, wird dies dem Bauwerbenden mitgeteilt.

3.3. Bautechnische Beurteilung

Führt die Vorprüfung zu keiner Abweisung, wird eine baubehördliche Beurteilung mit Beziehung eines Bausachverständigen und gegebenenfalls eines brandschutztechnischen Sachverständigen durchgeführt.

3.4. Verständigung Parteien/Nachbarn

Im Anschluss an die positive Beurteilung hat die Baubehörde Parteien und Nachbarn nachweislich über das geplante Bauvorhaben zu informieren und hinzuweisen, dass in die Antrags-

beilagen samt allfälliger Gutachten Einsicht genommen werden darf. Eventuelle Einwendungen sind schriftlich binnen einer Frist von zwei Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung.

3.5. Baubewilligung

Nach Ablauf der gesetzlichen Fristen und wenn kein Widerspruch zum Bauvorhaben besteht, wird die Baubewilligung mittels Bescheid erteilt. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, sofern die geforderten Unterlagen vorgelegt werden. Die Baubewilligung enthält auch Vorschriften jener Auflagen, durch deren Erfüllung den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen wird. Die Rechtskraft tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein.

3.6. Möglicher Baustart

Nach Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung ist vor Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde der Baubeginn (Baubeginnmeldung) unter Nennung eines befugten Bauführenden bekanntzugeben.

4. Kosten und Gebühren im Zuge eines Wohnhausneubaus

- Kosten für das **Bewilligungsverfahren** (siehe Verfahrensdarstellungen)
- **Aufschließungskosten** (diese beinhalten die Kosten für die Straßenerschließung Ihres unbebauten Grundstückes): Die Aufschließungskosten betragen derzeit für ein z.B. 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 Geschosßanzahl des Gebäudes und beträgt für ein Einfamilienhaus (Neubau) erfahrungsgemäß € 3.500,- bis 6.500,- (**Kanalanschluss**) bzw. € 2.500,- bis 4.500,- (**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), erhalten Sie beim jeweiligen Anbieter:

Strom	EVN ☎ 0800 800 100 ✉ info@evn.at
Internet	A1 ☎ 0800 664100 Liwest ☎ 0732 9424240 ✉ info@teamliwest.at
Telefon	A1 ☎ 0800 664100

5. 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“ (Homepage) bekanntzugeben. Haben Sie noch keinen **befugten Bauführenden** namhaft gemacht, ist auch dies spätestens bei Baubeginn mittels Formular „Baubeginn und Bauführerbekanntgabe“ auf der Gemeindehomepage zu erledigen.

Der **Bauführende** muss über eine **volle Baumeisterberechtigung** verfügen bzw. bei Holzkonstruktionen über eine Holzbau- bzw. Zimmermeisterberechtigung. Auch Architekt:innen bzw. Ziviltechniker:innen (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 Bauführenden Rücksprache mit der Bau- oder Gewerbebehörde!

Vor den Erdarbeiten fragen Sie bei den Einbautenträgern 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.

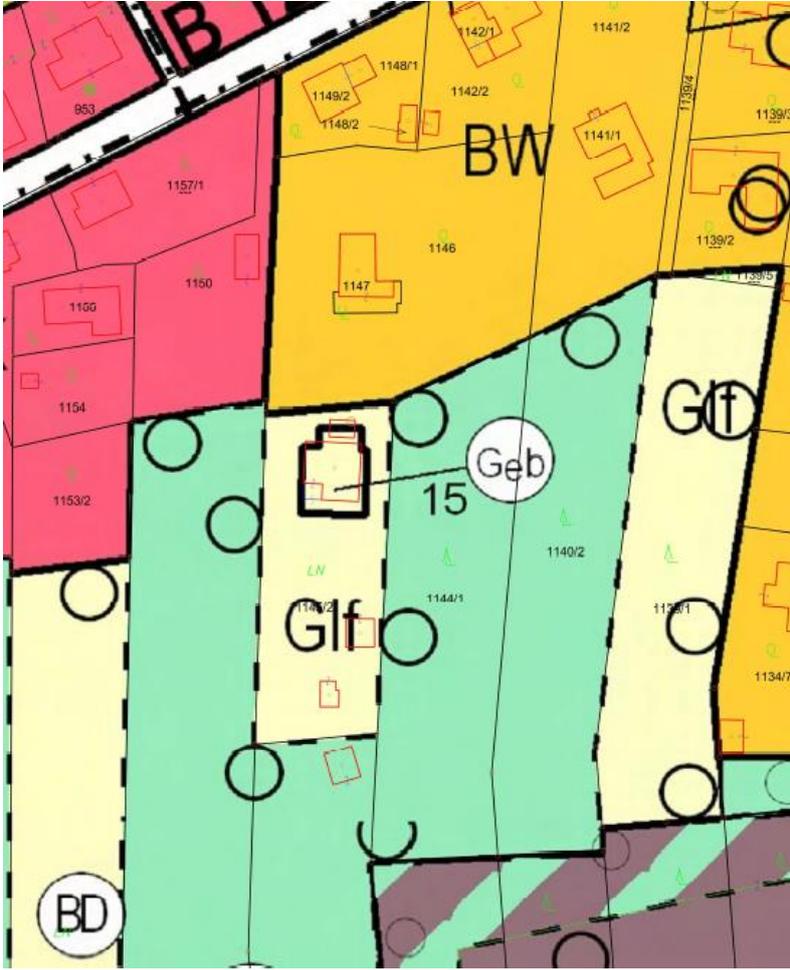
Bitte beachten Sie, dass mit dem Bauvorhaben binnen 2 Jahren ab Baubewilligung **begonnen** werden muss und die **Bauausführungsfrist** mit 5 Jahren ab Baubeginn eingeschränkt ist (§ 24 NÖ Bauordnung 2014). Sollte Ihr Bauvorhaben in dieser Frist nicht fertiggestellt sein, so ersuchen wir um Mitteilung bei der Gemeinde, die Frist kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden – ansonsten erlischt das Recht.

6. 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 Ausnutzung der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche von 400 m² auf € 8.437,50.





7. 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.



8. 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 bewilligungspflichtig. Ein Gebäude über 10 m² unterliegt jedenfalls der Bewilligungspflicht (§ 14).



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 Verfahrenserleichterungen (Plan und Baubeschreibung müssen nicht von einem befugten Planverfassenden stammen und für die Ausführung muss kein befugter Planverfassender namhaft gemacht werden. Die Unterlagen müssen aber maßstäblich und ausreichend dargestellt 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. Wie viele Stellplätze muss ich auf Eigengrund errichten?

Die im Gemeinderat beschlossene Stellplatzverordnung sieht im gesamten Gemeindegebiet eine Mindestanzahl von zwei Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf privaten Abstellanlagen für Wohngebäude vor.

6. Wie hoch darf meine Einfriedung werden?

In Baulandbereichen **mit** Bebauungsplan sind Einfriedungen nach den jeweils im Teilbebauungsplan festgelegten Auflagen zu planen. In Baulandbereichen **ohne** Bebauungsplan sind Einfriedungen wie folgt zu planen: Einfriedungen sind als Zäune mit Elementen oder Mauern zu gestalten und haben dem Gelände zu folgen. Einfriedungen dürfen grundsätzlich bis zu einer ortsüblichen Höhe von maximal 2m, ausgehend vom Bezugsniveau, errichtet werden. Dies gilt auch für Einfriedungen im vorderen Bauwich. Jedoch ist bei Ausfahrten und Kreuzungen jedenfalls das Sichtfeld im Knoten gem. RVS 03.05.12 für Straßenkreuzungen anzuwenden, damit eine ausreichende Sichtbeziehung zur Fahrbahn gegeben ist. Diese Regelung wird seit Kurzem auch in Ennsdorf angewendet. Für Zäune, die nicht als Sichtschutz dienen (z.B. Maschendrahtzaun) sind Ausnahmen möglich.

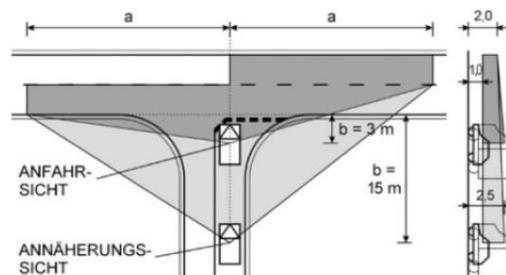


Abbildung 29: Schemaskizze eines Sichtraumes im Knoten

Tabelle 9: Schenkellängen a

Schenkellänge	V_p [km/h] der übergeordneten Straße					
	50	60	70	80	90	100
a [m]	85	110	145	185	230	280
a_{min} [m]	70	95	120	155	190	230
a_{PKW} [m]	55	75	95	120	145	175

Das Anfahrtsichtfeld ist jedenfalls von Sichtbehinderungen freizuhalten. Ein Verkehrsspiegel ist eine reine Notmaßnahme und nicht gleichwertig. Die Werte der Abbildung links sind Richtwerte und können eine verkehrstechnische Begutachtung nicht ersetzen. Am Knoten wird zwischen einer **Anfahrtsicht (Losfahrtsicht)** und einer Annäherungssicht unterschieden. Die Anfahrtsicht ist jene Sicht, die für ein am Knoten anhaltendes Fahrzeug mind. vorhanden sein muss. Die Knotenbeobachtungsdistanz b für die Anfahrtsicht beträgt 3,0m. Die **Annäherungssicht** ist jene Sicht, die einem Fahrzeuglenker schon aus größerem Abstand eine Beurteilung der Verkehrssituation der übergeordneten Straße erlaubt, und gegebenenfalls das Einfahren in die übergeordnete Straße ohne anzuhalten ermöglicht. Die Knotenbeobachtungsdistanz b für die Annäherungssicht beträgt 15,0m. Zur Ermittlung der Anfahrtsicht sind die Schenkellängen a in Abhängigkeit von der Projektierungsgeschwindigkeit VP (km/h) der übergeordneten Straße aus der Tabelle 9 zu entnehmen. Kann die Schenkellänge a mit vertretbarem Aufwand nicht erreicht werden, so darf a im begründeten Ausnahmefall bis auf a_{\min} reduziert werden. Bei größeren Längsneigungen sind jedenfalls die höheren Werte anzuwenden. Für Straßen geringer Verkehrsbedeutung und einmündende Straßen mit besonders geringem LKW-Verkehr (z.B.Grundstücksein-/ausfahrten) kann im Einzelfall eine weitere Reduktion der Schenkellänge auf a_{PKW} erfolgen.

7. Was ist mein „Bezugsniveau“?

Das Bezugsniveau ist jene Höhenlage des Geländes, welche als Beurteilungsgrundlage (z B. für die Berechnung der Gebäudehöhe) herangezogen wird.

Als Bezugsniveau gilt:

- die bisher unveränderte Höhenlage des Geländes, sofern die Höhenlage des Geländes nicht
- in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung des Gemeinderates festgelegt:
 - In Ennsdorf wurden im Teilbepbauungsplan Zirbenweg Bezugsniveaus festgelegt, die verpflichtend umzusetzen sind.
- außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans oder einer solchen Verordnung vor dem 13. Juli 2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeändert wurde:
 - In Ennsdorf besteht in folgenden Gebiete ein verordnetes Bezugsniveau, das verpflichtend umzusetzen ist: Rasthausstraße und Tannenweg

Auf den Grundflächen, die durch die Aufzählung nicht abgedeckt sind (z. B. Grundflächen, die mit Gebäuden bebaut sind, um deren Bewilligung vor dem 13. Juli 2017 angesucht wurde), gilt ein homogen verlaufend an das umgebende Bezugsniveau angepasstes Bezugsniveau. Eine gemäß der vor dem 13. Juli 2017 geltenden Rechtslage bewilligte veränderte Höhenlage des Geländes, die die Beurteilungsgrundlage für die Baubewilligung eines Gebäudes bildet, gilt als Bezugsniveau, wenn sie bis zum 31. Dezember 2019 tatsächlich hergestellt wird;

8. 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.

Bei der Errichtung einer **Photovoltaikanlage** ist zu beachten:

Photovoltaikanlagen im Grünland sind meldepflichtig.

Photovoltaikanlagen bis 50 kWp im Bauland sind anzeige- und bewilligungsfrei, außer es sind Beeinträchtigungen des Ortsbildes oder Blendung des Verkehrs zu erwarten → Einzelfallprüfung (z.B. Fassadeneinbau).

Für Photovoltaikanlagen ab 50 kWp gilt eine Anzeigepflicht

Photovoltaikanlagen ab ca. 200 kWp unterliegen einer Bewilligungspflicht.

Bei großvolumigen Photovoltaikanlagen ist eine Genehmigung der Landesregierung nach dem Elektrizitätswesengesetz zu erwirken.

9. 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 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. Wird für eine neue Heizungsanlage ein neuer Lagerraum errichtet, besteht eine Bewilligungspflicht nach § 14.

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



Stand 04/2022



Bauratgeber

Seite 17 von 17