

Gemeinde Biberbach

3353 Biberbach, Im Ort 279

Tel. 07476/8250, Fax: DW 17
Bezirk Amstetten

E-Mail: gemeinde@biberbach.gv.at
Land Niederösterreich

Bau-Infoblatt der Gemeinde Biberbach

Die wichtigsten Informationen rund um Ihr Bauvorhaben zusammengefasst

Sie planen, sich in Biberbach niederzulassen und ein Einfamilienhaus zu errichten? Nachfolgend haben wir die wichtigsten Informationen rund um Ihr Bauvorhaben zusammengefasst:

Baubewilligung

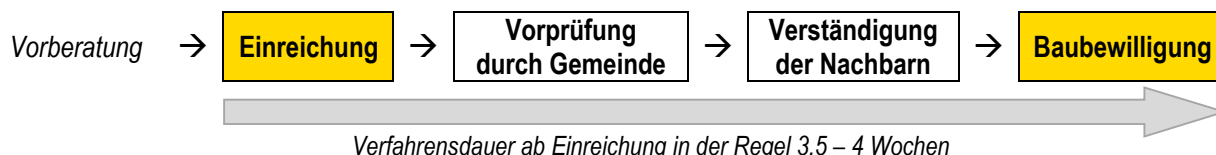
Der Neu- oder Zubau von Gebäuden oder auch anderen baulichen Anlagen bedarf einer baubehördlichen Bewilligung des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz. Dieser hat eine Bewilligung auf Grundlage der einschlägigen Landesgesetze wie NÖ Bauordnung, NÖ Bautechnikverordnung, NÖ Raumordnungsgesetz, uvm. sowie der übrigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu erteilen.

Ansprechpartner

Für individuelle Fragen rund um die Bewilligung Ihres Bauvorhabens steht Ihnen das Bauamt-Team gerne zur Verfügung:

AL Gregor Leitner, BSc	Vorberatung/-prüfung, technische Auskünfte	07476 8250-12 gregor.leitner@biberbach.gv.at
VB Ingrid Gruber	Verfahrensabwicklung, sonstige Auskünfte, Abgaben	07476 8250-11 ingrid.gruber@biberbach.gv.at

Das Bewilligungsverfahren – Zeitlicher Ablauf



Nach Möglichkeit vor der Einreichung:
Übermittlung eines Vorabzuges / Vorentwurfes des Einreichplanes

	Bauansuchen	Der/die Bauwerber stellen einen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung Dem Bauansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen: – Angaben über das Grundeigentum und Nachweis des Nutzungsrechtes – Baubeschreibung und Bauplan (3-fach) jeweils 1 Exemplar verbleibt in weiterer Folge bei der Gemeinde – Energieausweis
	Vorprüfung	Die Baubehörde überprüft, ob das eingereichte Bauvorhaben bewilligungsfähig ist. Ergebnis der Vorprüfung ist das Gutachten des Bausachverständigen, das auch die Grundlage für den Baubewilligungsbescheid bildet.
	Verständigung der Nachbarn	Nach erfolgreicher Vorprüfung werden – sofern erforderlich – alle Anrainer, die im Umkreis von 14 Metern des Baugrundstückes liegen, vom geplanten Vorhaben informiert. Diese haben die Möglichkeit, in die Unterlagen des Bauvorhabens Einsicht zu nehmen und binnen 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung Einwendungen bei der Baubehörde einzubringen. Werden keine Einwendungen eingebracht, erlischt deren Parteistellung. Eine Bauverhandlung vor Ort findet nicht statt.



Bewilligung

Sind nach Ablauf der 2-wöchigen Frist keine Einwendungen eingelangt, kann die baubehördliche Bewilligung in Form des Bau-Bescheides ausgestellt werden. Sobald der Baubewilligungsbescheid ausgestellt wurde, werden Sie informiert, dass die Bewilligungsunterlagen abgeholt werden können. Folgende Unterlagen erhalten Sie beigelegt zum Bescheid:

- Baupläne mit Unterschrift des Bürgermeisters
- Gutachten des Bausachverständigen
- etwaige Stellungnahme der Straßenmeisterei
- Baubeginnsmeldung

Nach erfolgter Bewilligung darf mit den Arbeiten für das Bauvorhaben begonnen werden. Spätestens mit der Meldung des Baubeginns muss der Gemeinde auch der Bauführer (jene Baufirma, die die Arbeiten durchführt) gemeldet werden. Die Meldung ist nach Möglichkeit mit der beiliegenden Baubeginnsmeldung vorzunehmen.

Die Ausführungsfristen



Ab Ausstellung der Baubewilligung haben Sie 2 Jahre Zeit, um mit den Bauvorhaben zu beginnen (durch Übermittlung der Baubeginnsmeldung). Ab Baubeginn läuft die Frist zur Fertigstellung des Vorhabens, diese beträgt 5 Jahre. Sowohl Baubeginns- als auch Fertigstellungsfrist können vor dem jeweiligen Ablauf auf Antrag verlängert werden.

Kosten

Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten setzen sich aus den Barauslagen für den Bausachverständigen (60 € je ½ Stunde) und den Verwaltungsabgaben, die abhängig von Ihrem Bauvorhaben sind. Diese richten einerseits nach der Bruttogrundfläche des Gebäudes und andererseits nach der Art des Bauvorhabens. Die Verfahrenskosten inklusive Bundesgebühren bewegen sich in der Regel zwischen 300 - 500 €.

Aufschließungsabgabe

Bei Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz bzw. dessen erstmaligen Bebauung ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben. Die Aufschließungsabgabe ist ein Kostenbeitrag der Grundstückseigentümer an der Errichtung von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung und Straßenbeleuchtung. Diese wird wie folgt berechnet:

$$A = \text{Berechnungslänge} \times \text{Bauklassenkoeffizient} \times \text{Einheitssatz}$$

Berechnungslänge: Wurzel aus Grundstücksfläche im Bauland
Bauklassenkoeffizient: 1,25 ($\triangleq$ Bauklasse 2 und gibt die maximale Gebäudehöhe an)
Einheitssatz: jene Kosten, die für die Errichtung von einem Meter Aufschließungsstraße, Straßenbeleuchtung, Oberflächenentwässerung und Gehsteig im Schnitt anfallen in Biberbach derzeit 520 €

<u>Beispiel:</u>		
Grundstücksfläche:	900 m ²	$A = \sqrt{900 \times 1,25} \times 520$
Bauklassenkoeffizient:	1,25	A = 19.500 €
Einheitssatz:	520 €	

Kanaleinmündungsabgabe (einmalig)

Für den Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist abhängig von der bebauten Fläche des Gebäudes die Kanaleinmündungsabgabe (KEA) an die Gemeinde zu entrichten. Die bebaute Fläche ergibt sich aus der Draufsicht auf den äußeren Umriss des Gebäudes, wobei Garagen, u. ä. – sofern sie nicht durch eine Öffnung mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nicht zur bebauten Fläche zählen. Kellergeschoße zählen bei der KEA allerdings schon zur bebauten Fläche. Bei der unbebauten Fläche werden maximal 75 m² (15 % von 500 m²) herangezogen.

Die Berechnungsfläche errechnet sich mit nachfolgender Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} = \frac{\text{bebaute Fläche}}{2} \times (\text{ang. Geschoße} + 1) + 15\% \text{ der unbeb. Fl.}$$

Die errechnete Berechnungsfläche (BFI) wird mit dem jeweiligen Einheitssatz der Gemeinde multipliziert. Das Gemeinde Biberbach ist in zwei Abwasser-Entsorgungsgebiete (vgl. Wasserversorgung) mit unterschiedlichen Einheitssätzen unterteilt:

	Biberbach Nord	Biberbach Süd
Bereich	hauptsächlich im Ortsgebiet, z. B. Im Ort, Waldesblick, Stelzenberg, Mitterfeld, ...	in den Rotten Adersdorf, Au, Kleingassen, Friesenberg, Oismühle, ...
Einheitssätze exkl. 10 % USt		
Mischwasser (MW)	€ 12,00	-----
Schmutzwasser (SW)	€ 10,00	€ 11,00
Regenwasser (RW)	€ 3,00	€ 3,70

Beispiel:

Grundstücksfläche: 800 m² (> 500 m² → 75 m²)
Wohnhaus: 130 m²

Angeschlossene Geschoße: 3 (KG, EG, OG)

Kanal Biberbach Nord

Einleitung von SW und RW 10 € + 3 €

$$KEA = Bfl \times \text{Einheitssatz}$$

$$Bfl = \frac{130}{2} \times (3 + 1) + 75$$

$$Bfl = 335 \text{ m}^2$$

$$KEA = 335 \times (10 + 3)$$

$$KEA = 4.355 \text{ € zzgl. USt (10\%)}$$

Kanalbenützungsgebühr (laufend)

Für die Ableitungsmöglichkeit von Abwässern in den öffentlichen Kanal ist eine jährliche Benützungsabgabe zu entrichten, wobei nachfolgende Einheitssätze zur Anwendung kommen:

	Biberbach Nord	Biberbach Süd
Einheitssätze ab 01.01.2024 exkl. 10 % USt		
Mischwasser (MW)	€ 2,50	-----
Schmutzwasser (SW)	€ 2,50	€ 2,50
Regenwasser (RW)	€ 0,25	€ 0,25

Die Berechnungsfläche (Summe der Außenumsrissfläche aller angeschlossenen Geschoße) wird mit dem Einheitssatz multipliziert und ergibt die jährliche Kanalbenützungsgebühr zzgl. 10 % USt.

Die Flächenerhebung und Abgabeneinhebung wird vom Gemeindedienstleistungsverband Amstetten, im Auftrag der Gemeinde Biberbach, durchgeführt. Die Mitarbeiter des Gemeindeverbandes stehen für nähere Informationen gerne zur Verfügung:

Tel. 07475 53340200

Mail: post@gda.gv.at

Wasseranschlussgebühr

In Biberbach ist die Trinkwasserversorgung über insgesamt drei Genossenschaften organisiert. Der Versorgungsbereich der Wassergenossenschaft Ort liegt im Bereich des Ortsgebietes (Im Ort, Mitterfeld, Waldesblick, Stelzenberg, ...). Jener der Wassergenossenschaft Biberbach Süd liegt u. a. im Bereich Adersdorf, Au, Oismühle. Die Wassergenossenschaft Biberbach West versorgt u. a. Teile der Rotten Weingartshof, Grübl, Barthof, Kaltaigen.

Für die genauen Anschlussmodalitäten samt den entsprechenden Kosten ist direkt Kontakt mit der jeweiligen Wassergenossenschaft aufzunehmen. Kontaktdaten siehe unten.

Weitere Kontaktdaten:

Gemeindeamt Biberbach

Im Ort 279, 3353 Biberbach
07476 8250

gemeinde@biberbach.gv.at

Wassergenossenschaft Biberbach Ort

Trinkwasserversorgung im Ortsgebiet

Obmann Pius Graf

0676 966 2066

grafp@gmx.at

Wassergenossenschaft Biberbach Süd

Trinkwasserversorgung im Bereich Adersdorf, Au, Kleingassen, ...

Obmann Gerald Hölzl

0664 738 38 186

wage.bbs@gmail.com bzw. geraldhoelzl73@gmail.com

EVN

Der Antrag auf einen Stromanschluss wird in der Regel vom jeweiligen Elektriker bei der EVN gestellt.

Service Center Waidhofen an der Ybbs

Friedhofstraße 1, 3340 Waidhofen/Ybbs

Vermittlung: 07442 510-0

Neuanschluss: 07442 510-2020

E-Mail: waidhofenybbs@evn.at