



Ternitz, am 08.02.2023

Zahl: GB3-131-0063/2023/SM

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung
Bauplatzerklärung und Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe
Kanalanschlussverpflichtung

An die
ART.HOME Schwarzaweg 8
Errichtungs GmbH
Krinningergasse 25
2620 Neunkirchen

BESCHEID

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Ternitz als Baubehörde I. Instanz entscheidet über das Ansuchen von der ART.HOME Schwarzaweg 8 Errichtungs GmbH vom 11.01.2023 und aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung und des pos. Gutachtens des Amtssachverständigen vom 03.02.2023 wie folgt:

SPRUCH

I. Baubehördliche Bewilligung

Gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 idgF wird der ART.HOME Schwarzaweg 8 Errichtungs GmbH die **Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten in Ternitz, Schwarzaweg 8** auf dem Bauplatz Parz.Nr. 473, EZ. 769, KG. Dunkelstein erteilt.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z 3 (Bauführerbestätigung) vorgelegt wird.

Hinweise:

- Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.
- Das Vorhaben ist von einer dazu befugten Firma auszuführen.
- Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der mit einer Bezugsklausel versehenen Antragsunterlagen (Pläne, Baubeschreibung, usw.) zu erfolgen. Die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und NÖ Bautechnikverordnung idgF sind einzuhalten.
- Der Baubeginn ist vorher schriftlich anzuzeigen und gleichzeitig gemäß § 25 der NÖ Bauordnung, ein nach den gesetzlichen Vorschriften befugter Bauführer, sowie der zuständige Rauchfangkehrermeister der Baubehörde bekannt zu geben. Ein Wechsel des Bauführers ist unverzüglich der Baubehörde schriftlich mitzuteilen und gleichzeitig die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt Beilagen der Baubehörde zurückzustellen.
- Der Fertigstellungsanzeige sind bei Neu- und Zubauten ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des

Bauvorhabens (2-fach), eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und die vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen anzuschließen.

- Der Beginn der Baumaßnahmen ist den Anrainern rechtzeitig vorab mitzuteilen und eine Ansprechperson bekanntzugeben. Die Beeinträchtigungen der Anrainer durch Staub, Lärm, Schmutz, ... sind durch geeignete Maßnahmen so gering als möglich zu halten.
- Bei beabsichtigter Inanspruchnahme von Straßengrund zur Lagerung von Baustoffen, Abstellen von Baugeräten etc. ist vorher schriftlich bei der Baubehörde um Bewilligung anzusuchen (nach § 90 StVO und § 2 NÖ Gebrauchsabgabengesetz).
- Anzeigepflichtige Abweichungen gemäß § 15 NÖ Bauordnung sind der Baubehörde rechtzeitig anzuzeigen und ein Auswechslungs- und / oder Bestandsplan in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.
- Gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014 idgF ist bei Fertigstellung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.
- Die Regenwässer sind plan- und beschreibungsgemäß ohne Beeinträchtigung der Anrainer auf Eigengrund zu versickern.
- Auf die öffentliche Verkehrsfläche dürfen keine Niederschlagswässer abgeleitet werden.
- In Wohnungen muss in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden.
- In Gebäuden sind ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe (z.B. tragbare Feuerlöscher) bereitzuhalten.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 NÖ Bauordnung idgF das Recht aus diesem Baubewilligungsbescheid erlischt, sollte mit der Ausführung (Bekanntgabe des Baubeginns) des bewilligten Bauvorhabens nicht innerhalb von 2 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen worden sein oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

II. Bauplatzerklärung und Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe

Gemäß § 11 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 idgF wird das gegenständliche **Grundstück Parz.Nr. 473, EZ. 769, KG. Dunkelstein zum Bauplatz erklärt** und haben Sie als Eigentümer gemäß § 38 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 idgF anlässlich dieser Bauplatzerklärung bei einer Berechnungslänge von $\sqrt{750 \text{ (m}^2\text{)}}$, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem Einheitssatz in Höhe von € 490,00 eine

Aufschließungsabgabe in der Höhe von € 16.774,00

an die Gemeinde zu erbringen.

Hinweis:

Dieser Betrag wird gemäß § 210 Bundesabgabenordnung innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides fällig.

III. Anschlussverpflichtung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal

Gemäß § 45 der NÖ Bauordnung 2014 und § 17 Abs. 1 und 3 des NÖ Kanalgesetzes 1977 idgF wird Ihnen hiermit für Ihr **Grundstück Parz.Nr. 473, EZ. 769, KG. Dunkelstein** der Anschluss an den **bestehenden Schmutzwasserkanal** aufgetragen.

Hinweis:

Es ist im Vorhinein auf die Anschlussmöglichkeit Bedacht zu nehmen.

Der Hauskanal mitsamt dem Anschluss an die Anschlussleitung ist auf Kosten des Liegenschaftseigentümers (Bauwerbers) nach den näheren Bestimmungen der NÖ Bauordnung herzustellen.

Im Bereich des Hauskanals ist vor der Grundstücksgrenze ein der Ö-Norm entsprechender Putzschacht anzuordnen, der tragsicher abzudecken ist, flüssigkeitsdicht auszubilden ist und mit einer Abstiegshilfe versehen sein muss. Die Sohle ist flüssigkeitsdicht mit einem Gefälle zur Putzöffnung auszustatten.

Da es sich beim öffentlichen Kanal um eine Schmutzwassersystem handelt, dürfen keine Niederschlagswässer in das Kanalsystem eingeleitet werden.

Die Kanaleinmündungsabgaben bzw. Ergänzungsabgaben für den Kanalanschluss werden in gesonderten Abgabenbescheiden vorgeschrieben.

Auf Grund der in den eingereichten Unterlagen angegebenen Berechnungsfläche und der zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Einheitssätze ergibt sich **voraussichtlich eine einmalige Kanaleinmündungsergänzungsabgabe im Betrag von € 8.798,93 und eine jährliche Kanalbenützungsgebühr im Betrag von € 1.326,78.**

IV. Verfahrenskosten

Die Verfahrenskosten betragen für

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost B 29 (Geschossfläche 736 m²)
NÖ – Verwaltungsabgabentarif idgF iVm NÖ Landes- und Gemeinde-
Verwaltungsabgabengesetz idgF in der Höhe von € 404,90

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost B 28 (Bauplatzerklärung)
NÖ – Verwaltungsabgabentarif idgF iVm NÖ Landes- und Gemeinde-
Verwaltungsabgabengesetz idgF in der Höhe von € 33,10

Kommissionsgebühren für die Amtshandlung
von 1 Amtsorgan(en) und der Dauer von 1 halben Stunde(n)
gemäß § 76 und § 77 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes
iVm § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 € 13,80

GESAMTSUMME: € 451,80

Hinweis:

Gemäß § 11 Abs. 1 Gebührengesetz 1957 idgF ist für Ihr Bauansuchen samt Beilagen von Gesetzes wegen eine feste Gebühr in der Höhe von **EUR 451,80** wegen binnen 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides an die Stadtgemeinde Ternitz zu entrichten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung muss eine Anzeige an das Finanzamt Neunkirchen erfolgen, die eine Erhöhung dieser Gebühr um 50

% zur Folge haben kann. Eine allfällige Berufung gegen diesen Bescheid hat keinen Einfluss auf die Verpflichtung zur Bezahlung dieses Gebührenbetrages.

BEGRÜNDUNG

zu I.

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ternitz und mit den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 im Einklang und konnte aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung gemäß § 20 und des positiven Gutachtens des Amtssachverständigen vom 03.02.2023 gemäß § 14 Z 1 in Verbindung mit § 23 (1) der NÖ Bauordnung 2014 bewilligt werden.

Die von der Baubehörde nachweislich informierten Nachbarn haben innerhalb der gesetzlichen Frist keine Einwendungen gemäß § 6 Abs. 2 und 4 erhoben.

zu II.

Der ART.HOME Schwarzaweg 8 Errichtungs GmbH wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten in Ternitz, Schwarzaweg 8 auf dem Bauplatz Parz.Nr. 473, EZ. 769, KG. Dunkelstein erteilt.

Das Grundstück entspricht aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe, der Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen und der Flächenwidmung den Anforderung gemäß § 11 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 und kann daher zum Bauplatz erklärt werden.

Gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung ist die Gemeinde verpflichtet eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz erteilt wird.

Die Aufschließungsabgabe wird aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet.

Auf Grund der Höhe der neu genehmigten Schwarzaweg 8 ist bei der Berechnung der Aufschließungsabgabe der Bauklassenkoeffizient 1,25 anzuwenden.

Die Berechnungslänge von 27,39 m ergibt sich auf Grund des ausgewiesenen Flächenausmaßes der im Bauland befindlichen Fläche (750m²).

Entsprechend der Verordnung der Stadtgemeinde Ternitz, vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.12.2021 beschlossen und am 01.01.2022 in Kraft getreten, beträgt der Einheitssatz EUR 490,00.

Ermittlung der Aufschließungsabgabe:

$$\sqrt{750 \text{ (m}^2\text{)}} \times 1,25 \times \text{€ } 490,00 = \text{€ } \underline{\underline{16.774,00}}$$

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

zu III.

Gemäß § 17 Abs. 1 NÖ Kanalgesetz 1977 sind die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerber in Gemeinden, in denen zur Ableitung des Schmutzwassers eigene Kanäle bestehen, verpflichtet, Gebäude mit Abwasseranfall mit der öffentlichen Kanalanlage in Verbindung zu bringen, da der geordneten, öffentlichen Abwasserversorgung der Vorrang zukommt. Die Errichtung des Hauskanals hat entsprechend den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 zu erfolgen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

zu IV.

Die Vorschreibung der Kosten stützt sich auf die zitierten gesetzlichen Bestimmungen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

zu I. und III.

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder in jeder sonstigen technisch möglichen Weise das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Ternitz eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen, ist zu begründen und muss einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides enthalten.

Die Eingabegebühr für die Berufung beträgt EUR 14,30.

Sofern Nachbarn oder Parteien eine Berufung einbringen, sind sie von der Bezahlung dieser festen Gebühr befreit.

Dieser Bescheid begründet gemäß den Bestimmungen des § 21(3) jedoch keine Parteistellung.

zu II.

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich oder in jeder sonstigen technisch möglichen Weise das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Ternitz eingebracht werden.

Die Berufung muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheids nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlung verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Beilagen für den Bewilligungswerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- 1 Plan
- 1 Baubeschreibung
- 1 Energieausweis
- 1 Baubeginnsanzeige
- 1 Fertigstellungsmeldung
- 1 Zahlschein Baubewilligung
- 1 Zahlschein Aufschließungsabgabe

Ergeht gleichlautend an:

Bauführer: ART.TECH Baumanager GmbH

Der Bürgermeister
i.V. LAbg. Mag. Christian Samwald



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks
finden Sie unter: <https://www.ternitz.gv.at/amtssignatur.php>

Signatur aufgebracht durch LAbg. Mag. Christian Samwald, 08.02.2023