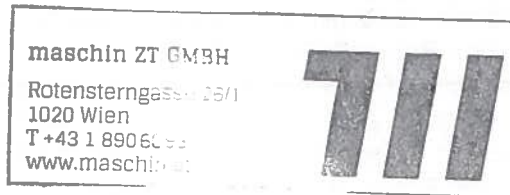




EMGEGANGEN AM 29. MAI 2024

Firma
Favorit 104 Immobilien GmbH
Herklotzgasse 6
1150 Wien



Aktenzeichen: 17/23-BA8400-HB
Bearb.: Kristina Krenn
Telefon: 02246/2272
Fax: 02246/2272-2000
Datum: 22.05.2024

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 20.02.2023, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung einer Wohnhausanlage in 2201 Gerasdorf bei Wien, Dr. Theodor Körner Gasse 8 - 10, auf dem Grundstück Nr. 912/7, 912/8, KG Gerasdorf, EZ 4274, 4274, Grundbuch Gerasdorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sind genauestens einzuhalten.

1. Allgemeine Auflagen

- 1.1. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen zu erfolgen.
- 1.2. Die Bestimmungen der Niederösterreichischen Landesgesetze und die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien sowie die der Arbeitnehmerschutzverordnung sind einzuhalten.
- 1.3. Vor Baubeginn, insbesondere vor Herstellung der Baugrubensicherung, ist bei allen angrenzenden Nachbarn, eine Beweissicherung durch den Bauführer vorzunehmen und falls nicht schon erfolgt, das Ergebnis der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien zu übermitteln. Die Aufnahme hat schriftlich, ggf. mit Fotos als Beweismaterial zu erfolgen.
- 1.4. Mindestens zwei Wochen vor Baubeginn ist die statische Berechnung der Tragfähigkeit und Standsicherheit des Gebäudes der Baubehörde vorzulegen.

ÖFFNUNGSZEITEN

Empfang und Fachabteilungen: Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 19:00 Uhr

Wirtschaftshof Mo und Mi 07:30 bis 12:00 Uhr, Di und Do 07:30 bis 15:45 Uhr

DVR: 0106666 – UID: ATU16237203

- 1.5. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass Schäden an den Nachbarliegenschaften vermieden werden.
- 1.6. Bei Arbeiten auf oder neben der Fahrbahn ist durch das bauausführende Unternehmen um Bewilligung gem. § 90 StVO 1960 i.d.g.F. bei der zuständigen Verkehrsbehörde anzusuchen. Dies gilt auch für das Abstellen von Baumaschinen, Container, und das Lagern von Baumaterial auf Straßengrund .
- 1.7. Bei Arbeiten auf oder neben der Fahrbahn ist durch das bauausführende Unternehmen um Bewilligung gem. § 90 StVO 1960 i.d.g.F. bei der zuständigen Verkehrsbehörde anzusuchen. Dies gilt auch für das Abstellen von Baumaschinen, Container, und das Lagern von Baumaterial auf Straßengrund .
- 1.8. Während der Bauarbeiten wird besonders auf die Einhaltung des §92 StVO 1960 i.d.g.F. (Verunreinigung der Straße) hingewiesen. Dennoch entstehende Verunreinigungen auf Straßengrund sind unmittelbar zu beseitigen. Erforderliche Reinigungsarbeiten auf öffentlichem Gut bzw. an den Kanalisationsanlagen müssen auf Kosten des Bauwerbers ausgeführt werden.
- 1.9. Gegen die Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien, sowie den NÖ Straßendienst können seitens des Bauwerbers bzw. seiner Rechtsnachfolger keine wie immer gearteten Forderungen und Ansprüche gestellt werden welche aus dem Titel Bestand, Betrieb und Erhaltung der angrenzenden Landes- bzw. Gemeindestraße abgeleitet werden können. (z.B. Emissionsschutz, Schutz vor winterdienstlichen Nachfolgen - Salz, Streusplitt, Schnee-, Schutz vor von der Fahrbahn abkommenden Fahrzeugen etc.)
- 1.10. Schäden oder durch das Bauvorhaben erforderliche Änderungen im Bereich des öffentlichen Gutes, z.B. Sickerstreifen, Gehsteig, Anrampung, etc., welche im Rahmen des Bauvorhabens durch den Bauherrn oder durch die Baufirma entstehen, sind nach abgeschlossener Bautätigkeit auf Kosten des Bauwerbers durch einen Kontrahenten der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien beheben zu lassen.
- 1.11. Die Baustelle ist grundsätzlich ordentlich und sauber zu halten. Lose Baumaterialien sind gegen Verwehung zu sichern.
- 1.12. Werden gemäß § 3 Abs. 1 Bauarbeitenkoordinationsgesetz auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr einen Planungskordinator für die Vorbereitungsphase und einen Baustellenkordinator für die Ausführungsphase zu bestellen. Dies ist der Baubehörde bekannt zu geben.
- 1.13. Die Straßenfluchtlinie ist in natura ersichtlich. Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (FFOK=0,00) wird mit 166,00 m.ü.A. plangemäß festgelegt.
- 1.14. Entlang der straßenseitigen Ansicht ist folgende Hausnummertafel anzubringen:
Hausnummer 8 - 10, Straßenzug Dr. Theodor Körner Gasse
Während der Bauzeit ist eine provisorische Hausnummer gut lesbar anzubringen.
- 1.15. Aufschiebende Bedingung gemäß §23 NÖ Bauordnung 2014: Die Parzelle 912/7 ist mit der Parzelle 912/8 (innenliegend EZ 4274, KG 01708 Gerasdorf) vor Baubeginn zu vereinigen und rechtskräftig im Grundbuch einzutragen zu lassen.
- 1.16. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die EVN-WassergmbH, EVN Platz 1, 2344 Maria Enzersdorf.
- 1.17. Der Baubeginn ist vor Beginn der Arbeiten der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien schriftlich anzuzeigen.
- 1.18. Der Bauführer ist der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien vor Baubeginn schriftlich bekanntzugeben.
- 1.19. Die Stellungnahme der FF Gerasdorf bei Wien vom 16.01.2024 ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Baubewilligung. Die Auflagen sind einzuhalten.
- 1.20. Das bautechnische Gutachten sowie die darin empfohlenen Auflagen und Vorschreibungen von Arch. D.I. Wilhelm Hochenbichler ist integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung.
- 1.21. Gemäß § 30 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 hat der Bauwerber die Fertigstellung der Baubehörde anzuzeigen. Die Benützung des Objektes ist vor Anzeige der Fertigstellung nicht gestattet. Der Bauherr hat für die Erstellung von Attesten, Nachweisen oder

Befunden Fachleute zu beauftragen, die dazu gewerberechtlich befugt sind. Der Anzeige sind nachstehende Unterlagen anzuschließen:

- Ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens gemäß § 30, Abs.2, Z.1 NÖ Bauordnung 2014, mit folgendem Inhalt:
 - eingetragenen (gemessenen) Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen
 - der Darstellung von Leitungsführungen sowie sämtlicher Einbauten (Kanal, Strom,...)
 - der Darstellung und Dimensionierung von Sickeranlagen, Putzschächten und Leitungen
 - der Darstellung von Pflichtstellplätzen auf Eigengrund
- Eine Bescheinigung des Bauführers gem. § 30 Abs.2, Z.3 NÖ Bauordnung 2014 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks
- Bei anzeigepflichtigen Abweichungen gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014, ein Bestandsplan (2-fach)
- Bescheinigung des Heizungsinstallateurs über die vorschriftsmäßige Aufstellung des Wärmeerzeugers und ein Befund eines Rauchfangkehrers über den vorschriftsmäßigen Anschluss dieser Anlage an den Schornstein
- Sicherheitsprotokoll über die elektrischen Anlagen (ÖVE-E 8001-1)
- Prüfprotokoll über Blitzschutz (sofern Blitzschutzanlage vorhanden)
- Nachweise bzw. Bestätigungen von dazu befugten Personen für:
 - die Einhaltung der Standsicherheit (gemäß OIB-RL 1 i.d.g.F. NÖ BTV 2014),
 - Befunde des Bauführers über die Baugrubensicherung und die Bilddokumentation
 - des Brandschutzes (gemäß OIB-RL 2, 2.1, 2.2, 2.3 i.d.g.F. NÖ BTV 2014),
 - der Hygiene, Gesundheit, Umweltschutzes (gemäß OIB-RL 3 i.d.g.F. NÖ BTV 2014),
 - der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit (gemäß OIB-RL 4 i.d.g.F. NÖ BTV 2014),
 - des Schallschutzes (gemäß OIB-RL 5 i.d.g.F. NÖ BTV 2014),
 - des Wärmeschutzes (gemäß OIB-RL 6 i.d.g.F. NÖ BTV 2014),
 - der ordnungsgemäßen Herstellung und Dimensionierung der Sickeranlagen (DWA-A-138 bzw. ÖNORM B 2506) bzw. rechnerischer Nachweis
 - der ordnungsgemäßen Herstellung des Hauskanals (ÖNORM B 2501, EN 752)
 - der ordnungsgemäßen Herstellung des Kamins (Kaminbefund)
 - der ordnungsgemäßen Ausführung der Entwässerungsmaßnahmen zum Schutz des öffentlichen Gutes.
 - Einhaltung der Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen § 66a, gemäß NÖ Bauordnung 2014
 - die ordnungsgemäße Errichtung und Ausführung des Dachsicherheitssystems.

1.22. Das Recht der Benützung für das bewilligungspflichtige Vorhaben wird erst nach Vorlage der erforderlichen Fertigstellungsmeldung samt den erforderlichen Unterlagen wirksam! Eine unvollständige Fertigstellungsanzeige gilt als nicht erstattet.

1.23. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist dieses in der Form einzumessen, die geeignet ist zur Eintragung in die amtliche Katastermappe beim Vermessungsamt.

2. Auflagen - Niederschlagswässer

2.1. Die Niederschlagswässer von Dach- und Hofflächen, sowie sonstigen (auch durch Anschüttungen und/oder Abgrabungen veränderten) Oberflächen im Bereich des gesamten Baugrundstückes sind auf Eigengrund durch ausreichend dimensionierte Sickeranlagen zur Versickerung zu bringen. Der Anschluss an den Regenwasserkanal, die Ableitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, auf Straßengrund oder auf Nachbargrund ist nicht zulässig. Dies ist durch eine Kamerabefahrung, eine Berauchung oder eine andere geeignete Methode dokumentarisch bei Fertigstellung nachzuweisen.

2.2. Die Oberflächenwässer der mit PKW befahrbaren Flächen sind gemäß ÖWAV-Regelblatt 45, Tabelle 3 zur Versickerung zu bringen.

3. Auflagen - Kanalisation

- 3.1. Die Baulichkeit ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die technischen Richtlinien der ÖNORM B 2501 sind einzuhalten.
- 3.2. Bei einem bestehenden (Blind-) Anschluss ist die genaue Lage von selbigem durch Freigraben an der Grundstücksgrenze zu ermitteln. Dies muss vor Errichtung der grundstückseigenen Kanalanlage erfolgen.
- 3.3. An der straßenseitigen Grundgrenze ist ein Putzschacht mit Rückstauverschluss gemäß ÖNORM B 2501 zu errichten.
- 3.4. Vor verschütten der Kanalkünette ist das Bauamt der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien zu verständigen.
- 3.5. Auf Dauer der Bautätigkeit ist eine entsprechende Sanitäreanlage bereitzustellen, die gegebenenfalls durch einen konzessionierten Betrieb zu entsorgen ist.
- 3.6. Pro Liegenschaft ist nur ein Kanalanschluss vorgesehen. Jeder weitere Anschluss ist nach Herstellung durch einen Kontrahenten der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien zur Gänze vom Liegenschaftseigentümer zu bezahlen.

4. KFZ - Abstellung

- 4.1. Im Zuge der Bauführung sind auf der Liegenschaft mindestens zwei Stellplätze künstlich befestigt einzurichten.
- 4.2. Die erforderlichen Pflichtstellplätze sind plan- und beschreibungsgemäß umzubauen bzw. neu herzustellen.
- 4.3. Der flüssigkeitsdichte Garagenfußboden ist so herzustellen, dass die Aufnahme der zu erwartenden Menge Treibstoff im Schadensfall sichergestellt ist.
- 4.4. Die Anforderung an die Lüftung von Garagen sind gemäß Anlage 3 der NÖ Bautechnikverordnung 2014 einzuhalten.

5. Brand- und Zivilschutz

- 5.1. Für eine erste Löschhilfe sind 2 Handfeuerlöscher mit mind. 6 kg Füllgewicht bereitzuhalten und periodisch im Abstand von zwei Jahren, auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen
Situierung der Feuerlöscher:
- Hausverband
- Garage
Die Feuerlöscher sind entsprechend der Verordnung mit der die Form von Hinweisschildern für die Kennzeichnung von Orten festgelegt wird, an denen Geräte und Mittel für die Brandbekämpfung und die Bekämpfung von örtlichen Gefahren gelagert sind, zu kennzeichnen (BGBl. II 101 aus 1997. Die genaue Ausführung dieser Kennzeichnungen ist in der ÖNORM Z 1000 geregelt).
- 5.2. Grundschutz ist sinngemäß laut TRVB F137 Löschwasserbedarf zu gewährleisten.
- 5.3. Die Positionierung der Feuerlöscher ist mittels einer Begehung mit der zuständigen freiwilligen Feuerwehr vor Ort festzulegen.
- 5.4. Ein Schlüsselsafe ist frei zugänglich für die zuständige freiwillige Feuerwehr anzubringen.

6. Auflagen zur Heizungsanlage

- 6.1. Die eventuelle Aufstellung eines Wärmeerzeugers (fest, flüssig und gasförmige Brennstoffe) für die Zentralheizungsanlage ist der Baubehörde anzuzeigen.
- 6.2. Die Errichtung einer Luft-Wasser Wärmepumpe ist bewilligungs- anzeige- und meldefrei.
- 6.3. Für die Errichtung einer Wasser-Wasser Wärmepumpe oder einer entsprechend tiefen Tiefenbohrung ist eine wasserrechtliche Bewilligung bei der Bezirkshauptmannschaft Korneuburg zu erwirken.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung

nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, vorgelegt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 1.795,13** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 20.02.2023 wurden am 06.03.2024 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Folgende Einwendungen wurden eingebracht:

Am 20.03.2024 erhob Herr MMag. Dr. Florian GRATZL folgende Einwendungen:

"EINWENDUNGEN

zum Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/7 und 912/8, EZ 4274, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr.-Theodor-Körner-Gasse 3-5, A-2201 Gerasdorf bei Wien.

1.

Als Miteigentümer der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/2, EZ 499, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Gerasdorfer Straße 255, A-2201 Gerasdorf bei Wien, welche mit der Bauliegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze teilt, und als Wohnungseigentümer des auf dieser Liegenschaft befindlichen Hauses Nr. 6 (im Folgenden: „Wohnhaus“) bin ich Nachbar im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 NÖ Bauordnung 2014 und damit Partei des gegenständlichen Bauverfahrens.

2.

Die Information im Sinne des § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wurde mir durch postamtliche Hinterlegung am 14. März 2024 zugestellt. Die nachfolgenden Einwendungen werden daher fristgerecht erhoben.

3.

Hiermit erhebe ich die nachfolgenden Einwendungen gegen das auf der Bauliegenschaft beantragte Bauvorhaben (im Folgenden: „Bauvorhaben“), weil dieses im Fall der Bewilligung und darauffolgenden Umsetzung in meine subjektiv-öffentlichen Rechte eingreifen würde.

- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und mehrerer Bohrpfahlwände, nicht die Standsicherheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014).*

- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung eines zu gering dimensionierten Sickerschachtes in einer Entfernung von 175,5 cm von der gemeinsamen Grundgrenze und auf Grund der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Änderung der ober- und unterirdischen Abflussverhältnisse, nicht die Trockenheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet nicht den Brandschutz meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere durch die geplante Errichtung einer Abluftanlage in einer Entfernung von rd. 363,5 cm von der gemeinsamen Grundgrenze und der geplanten Errichtung von - eine Spiegelung, Ableitung, Verstärkung udgl. von Sonnenlicht ermöglichenden (vgl. VwGH 30.5.2000, 96/05/0228) - Photovoltaikanlagen, nicht den Schutz vor Emissionen (§ 6 Abs. 2 Z 2 leg. cit.).*
- *Durch Verletzung der Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a leg. cit.) sowie der gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen auf Grund dieser Bestimmungen wird die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude auf der in meinem Miteigentum stehenden Liegenschaft und der bestehenden bewilligten Hauptfenster meines Wohnhauses, einschließlich der nordseitig gelegenen (vgl. VwGH 27.2.2002, 2001/05/0909), beeinträchtigt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a und b leg. cit.).*

Insbesondere liegt durch Errichtung einer Dachgaube an der - meinem Wohnhaus zugewandten - südwestlichen Gebäudefront des Bauvorhabens (i.e. Gebäudefront 5 der Einreichpläne) eine - im Übrigen in den Einreichplänen nicht ersichtlich gemachte (vgl. Gebäudefronten 4a und 4b) - unzulässige Überschreitung der Umhüllenden vor (§ 53a Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014). Auch auf Grund der unzureichenden planlichen Darstellung werden meine subjektiv-öffentlichen Rechte verletzt (vgl. Hauer, Der Nachbar im Baurecht 6 445 mwN).

4.

Ich spreche mich, insbesondere aus obigen Darlegungen, ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens aus.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung möge daher abgewiesen werden.

5.

Ich beantrage die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne der §§ 40 ff AVG, einschließlich der Vornahme eines Ortsaugenscheins."

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen als unberechtigt abgewiesen:

Zu 3.:

- Die Standsicherheit des Bauvorhabens wird seitens der Baubehörde nicht beanstandet, da gemäß dem bautechnischem Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler, augenscheinlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiters ist festzuhalten, dass dem Ansuchen sowohl ein Baugrundgutachten, in welchem die Bohrpfahlwand als mögliche Baugrubensicherung angeführt ist, sowie ein Technischer Bericht zur Baugrubensicherung der Firma Geotechnik Pieler e.U. beiliegen.
- Dem Ansuchen liegt ein Versickerungskonzept der Firma Geotechnik Pieler e.U. bei an dem seitens der Baubehörde kein Zweifel besteht.
- Der Abstand der Wohnhausanlage zu den Grundgrenzen und somit der eingehaltene Bauwich gewährleistet den Brandschutz und die Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke. Der erforderliche Schutzabstand ist somit gegeben.

- Gemäß Anlage 3 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 gilt: „Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.“ Diese Anforderung wurde ausreichend umgesetzt.
- Die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe wurden vollinhaltlich umgesetzt. Dies wird ebenso durch das Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler bestätigt. Die südwestliche Gebäudefront weist eine nach §53 NÖ Bauordnung 2014 ermittelte Gebäudehöhe von 6,83m auf, was zu einem minimalen Anrainerabstand von 3,42m führen würde. Der tatsächlich geplante kleinste Abstand an dieser Stelle beträgt 3,635m und ist somit ausreichend. Der Nachweis für die Ermittlung der Bebauungshöhe wurde gemäß §53a Abs. 2 geführt und ist schlüssig.

Die planliche Darstellung ist und war für die Beurteilung ausreichend.

Zu 5.:

Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014 findet eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40-44 des AVG nicht statt. Demnach ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach der NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. § 21 NÖ BO 2014 räumt den Parteien und Nachbarn lediglich das Recht ein, Einsicht zu nehmen (LVwG NÖ 06.11.2018, LVwG-AV-763/002-2018). Ein Rechtsanspruch auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung besteht daher nicht.

Am 20.03.2024 erhob Frau Marianne Stauber folgende Einwendungen:

"EINWENDUNGEN

zum Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/7 und 912/8, EZ 4274, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr.-Theodor-Körner-Gasse 3-5, 2201 Gerasdorf bei Wien

1.

Als Eigentümerin der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/9, EZ 4275, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr. Theodor Körner Gasse 6, 2201 Gerasdorf bei Wien, welche mit der Bauliegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze teilt, bin ich Nachbarin im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 NÖ Bauordnung 2014 und damit Partei des gegenständlichen Bauverfahrens.

2.

Die Information im Sinne des § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wurde mir am 08.03.2024 zugestellt. Die nachfolgenden Einwendungen werden daher fristgerecht erhoben.

3.

Hiermit erhebe ich die nachfolgenden Einwendungen gegen das auf der Bauliegenschaft beantragte Bauvorhaben (im Folgenden: „Bauvorhaben“), weil dieses im Fall der Bewilligung und darauffolgenden Umsetzung in meine subjektiv-öffentlichen Rechte eingreifen würde.

- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und mehrerer Bohrpfahlwände, nicht die Standsicherheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Änderung der ober- und unterirdischen Abflussverhältnisse, nicht die Trockenheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*

- *Das Bauvorhaben gewährleistet nicht den Brandschutz meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere durch die geplante Errichtung einer Abluftanlage, nicht den Schutz vor Emissionen (§ 6 Abs. 2 Z 2 leg. cit.).*
- *Durch Verletzung der Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe sowie der gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen auf Grund dieser Bestimmungen wird die aus-reichende Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude auf der in meinem Eigentum stehenden Liegenschaft beeinträchtigt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a und b leg. cit.).*
- *Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage verläuft unmittelbar entlang meiner Grundstücksgrenze, was zu erhöhter Verkehrstätigkeit auf dem Grundstück führen wird, und somit mit erheblichem Verkehrslärm und Abgasemissionen zu meinem Grundstück zu rechnen ist.*
- *Durch das Rollgittertor der Tiefgarage unmittelbar an meiner Grundstücksgrenze ist aufgrund des häufigen Öffnens und Schließens zu jeder Tages- und Nachtzeit mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen.*
- *Durch die in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück befindliche Lüftungsöffnung des Fahrstuhlschachtes ist mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen.*
- *Aufgrund der flächenmäßig großen Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens sowie der geplanten Bohrpfahlwände ist zu befürchten, dass sich das Grundwasserniveau meines Grundstücks nachhaltig verändert. Dies hätte zur Folge, dass mein Brunnen nachgeschlagen werden muss, was mit erheblichen Kosten verbunden wäre.*

4.

Ich spreche mich, insbesondere aus obigen Darlegungen, ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens aus.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung möge daher abgewiesen werden.

5.

Ich beantrage die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne der §§ 40 ff AVG, einschließ-lich der Vornahme eines Ortsaugenscheins.

Ordnungshalber möchte ich auch anmerken, dass die angegebene Adresse des Bauvorhabens nicht richtig sein kann, da die gegenständlichen Grundstücke die Hausnummern 8-10 haben müssten, und nicht 3-5 wie angegeben."

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen als unberechtigt abgewiesen:

Zu 3.:

- Die Standsicherheit des Bauvorhabens wird seitens der Baubehörde nicht beanstandet, da gemäß dem bautechnischem Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler, augenscheinlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiters ist festzuhalten, dass dem Ansuchen sowohl ein Baugrundgutachten, in welchem die Bohrpfahlwand als mögliche Baugrubensicherung angeführt ist, sowie ein Technischer Bericht zur Baugrubensicherung der Firma Geotechnik Pieler e.U. beiliegen.
- Dem Ansuchen liegt ein Versickerungskonzept der Firma Geotechnik Pieler e.U. bei an dem seitens der Baubehörde kein Zweifel besteht.
- Der Abstand der Wohnhausanlage zu den Grundgrenzen und somit der eingehaltene Bauwuch gewährleistet den Brandschutz und die Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke. Der erforderliche Schutzabstand ist somit gegeben.

- Gemäß Anlage 3 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 gilt: „Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.“ Diese Anforderung wurde ausreichend umgesetzt.
- Die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe wurden vollinhaltlich umgesetzt. Dies wird ebenso durch das Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler bestätigt.
- Die Emissionen, welche aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen sind gemäß §48 NÖ Bauordnung 2014 „Immissionsschutz“ ausgenommen.
- Das Rollgittertor und dessen Benützung im Rahmen der Nutzung der Stellplätze fällt ebenso unter die Ausnahme gemäß §48 NÖ Bauordnung 2014.
- Da die Lüftungsöffnung in einer ausreichend großen Höhe geplant ist, ist von keiner erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.
- Die Vermutung, dass sich das Grundwasserniveau verändert begründet kein subjektiv-öffentliches Recht.

Zu 5.:

Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014 findet eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40-44 des AVG nicht statt. Demnach ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach der NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. § 21 NÖ BO 2014 räumt den Parteien und Nachbarn lediglich das Recht ein, Einsicht zu nehmen (LVwG NÖ 06.11.2018, LVwG-AV-763/002-2018). Ein Rechtsanspruch auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung besteht daher nicht.

Die Adresse wurde entsprechend angepasst.

Am 20.03.2024 erhob Herr Mag. Christian Stauber, MSc folgende Einwendungen:

"EINWENDUNGEN

zum Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/7 und 912/8, EZ 4274, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr.-Theodor-Körner-Gasse 3-5, 2201 Gerasdorf bei Wien

1.

Als Eigentümerin der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/9, EZ 4275, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr. Theodor Körner Gasse 6, 2201 Gerasdorf bei Wien, welche mit der Bauliegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze teilt, bin ich Nachbarin im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 NÖ Bauordnung 2014 und damit Partei des gegenständlichen Bauverfahrens.

2.

Die Information im Sinne des § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wurde mir am 08.03.2024 zugestellt. Die nachfolgenden Einwendungen werden daher fristgerecht erhoben.

3.

Hiermit erhebe ich die nachfolgenden Einwendungen gegen das auf der Bauliegenschaft beantragte Bauvorhaben (im Folgenden: „Bauvorhaben“), weil dieses im Fall der Bewilligung und darauffolgenden Umsetzung in meine subjektiv-öffentlichen Rechte eingreifen würde.

- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und mehrerer Bohrpfahlwände, nicht die Standsicherheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Änderung der ober- und unterirdischen Abflussverhältnisse, nicht die Trockenheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet nicht den Brandschutz meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere durch die geplante Errichtung einer Abluftanlage, nicht den Schutz vor Emissionen (§ 6 Abs. 2 Z 2 leg. cit.).*
- *Durch Verletzung der Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe sowie der gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen auf Grund dieser Bestimmungen wird die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude auf der in meinem Eigentum stehenden Liegenschaft beeinträchtigt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a und b leg. cit.).*
- *Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage verläuft unmittelbar entlang meiner Grundstücksgrenze, was zu erhöhter Verkehrstätigkeit auf dem Grundstück führen wird, und somit mit erheblichem Verkehrslärm und Abgasemissionen zu meinem Grundstück zu rechnen ist.*
- *Durch das Rollgittertor der Tiefgarage unmittelbar an meiner Grundstücksgrenze ist aufgrund des häufigen Öffnens und Schließens zu jeder Tages- und Nachtzeit mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen.*
- *Durch die in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück befindliche Lüftungsöffnung des Fahrstuhlschachtes ist mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen.*
- *Aufgrund der flächenäßig großen Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens sowie der geplanten Bohrpfahlwände ist zu befürchten, dass sich das Grundwasserniveau meines Grundstücks nachhaltig verändert. Dies hätte zur Folge, dass mein Brunnen nachgeschlagen werden muss, was mit erheblichen Kosten verbunden wäre.*

4.

Ich spreche mich, insbesondere aus obigen Darlegungen, ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens aus.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung möge daher abgewiesen werden.

5.

Ich beantrage die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne der §§ 40 ff AVG, einschließ-lich der Vornahme eines Ortsaugenscheins.

Ordnungshalber möchte ich auch anmerken, dass die angegebene Adresse des Bauvorhabens nicht richtig sein kann, da die gegenständlichen Grundstücke die Hausnummern 8-10 haben müssten, und nicht 3-5 wie angegeben."

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen als unberechtigt abgewiesen:

Zu 3.:

- Die Standsicherheit des Bauvorhabens wird seitens der Baubehörde nicht beanstandet, da gemäß dem bautechnischem Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler, augenscheinlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiters ist festzuhalten, dass dem Ansuchen sowohl ein Baugrundgutachten, in welchem die Bohrpfahlwand als mögliche Baugrubensicherung angeführt ist, sowie ein Technischer Bericht zur Baugrubensicherung der Firma Geotechnik Pieler e.U. beiliegen.

- Dem Ansuchen liegt ein Versickerungskonzept der Firma Geotechnik Pieler e.U. bei an dem seitens der Baubehörde kein Zweifel besteht.
- Der Abstand der Wohnhausanlage zu den Grundgrenzen und somit der eingehaltene Bauwuch gewährleistet den Brandschutz und die Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke. Der erforderliche Schutzabstand ist somit gegeben.
- Gemäß Anlage 3 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 gilt: „Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.“ Diese Anforderung wurde ausreichend umgesetzt.
- Die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe wurden vollinhaltlich umgesetzt. Dies wird ebenso durch das Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler bestätigt.
- Die Emissionen, welche aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen sind gemäß §48 NÖ Bauordnung 2014 „Immissionsschutz“ ausgenommen.
- Das Rollgittertor und dessen Benützung im Rahmen der Nutzung der Stellplätze fällt ebenso unter die Ausnahme gemäß §48 NÖ Bauordnung 2014.
- Da die Lüftungsöffnung in einer ausreichend großen Höhe geplant ist, ist von keiner erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.
- Die Vermutung, dass sich das Grundwasserniveau verändert begründet kein subjektiv-öffentliches Recht.

Zu 5.:

Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014 findet eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40-44 des AVG nicht statt. Demnach ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach der NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. § 21 NÖ BO 2014 räumt den Parteien und Nachbarn lediglich das Recht ein, Einsicht zu nehmen (LVwG NÖ 06.11.2018, LVwG-AV-763/002-2018). Ein Rechtsanspruch auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung besteht daher nicht.

Die Adresse wurde entsprechend angepasst.

Am 20.03.2024 erhoben Herr Martin Riegler und Frau Carina Riegler folgende Einwendungen:

"EINWENDUNGEN

zum Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/7 und 912/8, EZ 4274, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr.-Theodor-Körner-Gasse 3-5, 2201 Gerasdorf bei Wien

1.

Als Eigentümerin der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/9, EZ 4275, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr. Theodor Körner Gasse 6, 2201 Gerasdorf bei Wien, welche mit der Bauliegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze teilt, bin ich Nachbarin im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 NÖ Bauordnung 2014 und damit Partei des gegenständlichen Bauverfahrens.

2.

Die Information im Sinne des § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wurde mir am 08.03.2024 zugestellt. Die nachfolgenden Einwendungen werden daher fristgerecht erhoben.

3.

Hiermit erhebe ich die nachfolgenden Einwendungen gegen das auf der Bauliegenschaft beantragte Bauvorhaben (im Folgenden: „Bauvorhaben“), weil dieses im Fall der Bewilligung und darauffolgenden Umsetzung in meine subjektiv-öffentlichen Rechte eingreifen würde.

- Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und mehrerer Bohrpfahlwände, nicht die Standsicherheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014).
- Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Änderung der ober- und unterirdischen Abflussverhältnisse, nicht die Trockenheit meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).
- Das Bauvorhaben gewährleistet nicht den Brandschutz meines Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 z 1 leg. cit.).
- Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere durch die geplante Errichtung einer Abluftanlage, nicht den Schutz vor Emissionen (§ 6 Abs. 2 Z 2 leg. cit.).
- Durch Verletzung der Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe sowie der gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen auf Grund dieser Bestimmungen wird die aus-reichende Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude auf der in meinem Eigentum stehenden Liegenschaft beeinträchtigt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a und b leg. cit.).
- Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage verläuft unmittelbar entlang meiner Grundstücksgrenze, was zu erhöhter Verkehrstätigkeit auf dem Grundstück führen wird, und somit mit erheblichem Verkehrslärm und Abgasemissionen zu meinem Grundstück zu rechnen ist.
- Durch das Rollgittertor der Tiefgarage unmittelbar an meiner Grundstücksgrenze ist aufgrund des häufigen Öffnens und Schließens zu jeder Tages- und Nachtzeit mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen.
- Durch die in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück befindliche Lüftungsöffnung des Fahrstuhlschachtes ist mit erheblicher Lärmbelastung zu rechnen.

4.

Ich spreche mich, insbesondere aus obigen Darlegungen, ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens aus.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung möge daher abgewiesen werden.

5.

Ich beantrage die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne der §§ 40 ff AVG, einschließ-lich der Vornahme eines Ortsaugenscheins."

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen als unberechtigt abgewiesen:

Zu 3.:

- Die Standsicherheit des Bauvorhabens wird seitens der Baubehörde nicht beanstandet, da gemäß dem bautechnischem Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler, augenscheinlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiters ist festzuhalten, dass dem Ansuchen sowohl ein Baugrundgutachten, in welchem die Bohrpfahlwand als mögliche Baugrubensicherung angeführt ist, sowie ein Technischer Bericht zur Baugrubensicherung der Firma Geotechnik Pieler e.U. beiliegen.
- Dem Ansuchen liegt ein Versickerungskonzept der Firma Geotechnik Pieler e.U. bei an dem seitens der Baubehörde kein Zweifel besteht.

- Der Abstand der Wohnhausanlage zu den Grundgrenzen und somit der eingehaltene Bauwuch gewährleistet den Brandschutz und die Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke. Der erforderliche Schutzabstand ist somit gegeben.
- Gemäß Anlage 3 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 gilt: „Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu öffentbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.“ Diese Anforderung wurde ausreichend umgesetzt.
- Die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe wurden vollinhaltlich umgesetzt. Dies wird ebenso durch das Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler bestätigt.
- Die Emissionen, welche aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen sind gemäß §48 NÖ Bauordnung 2014 „Immissionsschutz“ ausgenommen.
- Das Rollgittertor und dessen Benützung im Rahmen der Nutzung der Stellplätze fällt ebenso unter die Ausnahme gemäß §48 NÖ Bauordnung 2014.
- Da die Lüftungsöffnung in einer ausreichend großen Höhe geplant ist, ist von keiner erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

Zu 5.:

Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014 findet eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40-44 des AVG nicht statt. Demnach ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach der NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. § 21 NÖ BO 2014 räumt den Parteien und Nachbarn lediglich das Recht ein, Einsicht zu nehmen (LVwG NÖ 06.11.2018, LVwG-AV-763/002-2018). Ein Rechtsanspruch auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung besteht daher nicht.

Am 20.03.2024 erhoben Frau Regina Schober und Herr Gregor Schober folgende Einwendungen:

"EINWENDUNGEN

zum Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/7 und 912/8, EZ 4274, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr.-Theodor-Körner-Gasse 3-5, A-2201 Gerasdorf bei Wien

1.

Als Eigentümer der Liegenschaft Grd.stk.nr. 918 / 5, EZ 3818, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Thomas-Hadrigan Gasse 17, A-2201 Gerasdorf bei Wien, welche mit der Bauliegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze teilt, sind wir Nachbarn im Sinne des§ 6 Abs. 1 Z 3 und 4 NÖ Bauordnung 2014 und damit Partei des gegenständlichen Bauverfahrens.

2.

Die Information im Sinne des§ 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wurde uns am 7.3.2024 zugestellt. Die nachfolgenden Einwendungen werden daher fristgerecht erhoben.

3.

Hiermit erheben wir die nachfolgenden Einwendungen gegen das auf der Bauliegenschaft beantragte Bauvorhaben (im Folgenden: „Bauvorhaben“), weil dieses im Fall der Bewilligung und darauffolgenden Umsetzung in unsere subjektiv-öffentlichen Rechte eingreifen würde.

- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und mehrerer Bohrpfahlwände, nicht die Standsicherheit unseres Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Änderung der ober- und unterirdischen Abflussverhältnisse, nicht die Trockenheit unseres Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet nicht den Brandschutz unseres Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere durch die geplante Errichtung einer Abluftanlage, nicht den Schutz vor Emissionen (§ 6 Abs. 2 Z 2 leg. cit.).*
- *Durch Verletzung der Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe sowie der gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen auf Grund dieser Bestimmungen wird die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude auf der in unserem Eigentum stehenden Liegenschaft beeinträchtigt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a und b leg. cit.).*

4.

Wir sprechen uns, insbesondere aus obigen Darlegungen, ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens aus.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung möge daher abgewiesen werden.

5.

Wir beantragen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne der §§ 40 ff AVG, einschließlich der Vornahme eines Ortsaugenscheins."

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen als unberechtigt abgewiesen:

Zu 3.:

- Die Standsicherheit des Bauvorhabens wird seitens der Baubehörde nicht beanstandet, da gemäß dem bautechnischem Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler, augenscheinlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiters ist festzuhalten, dass dem Ansuchen sowohl ein Baugrundgutachten, in welchem die Bohrpfahlwand als mögliche Baugrubensicherung angeführt ist, sowie ein Technischer Bericht zur Baugrubensicherung der Firma Geotechnik Pieler e.U. beiliegen.
- Dem Ansuchen liegt ein Versickerungskonzept der Firma Geotechnik Pieler e.U. bei an dem seitens der Baubehörde kein Zweifel besteht.
- Der Abstand der Wohnhausanlage zu den Grundgrenzen und somit der eingehaltene Bauwuch gewährleistet den Brandschutz und die Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke. Der erforderliche Schutzabstand ist somit gegeben.
- Gemäß Anlage 3 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 gilt: „Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.“ Diese Anforderung wurde ausreichend umgesetzt.
- Die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe wurden vollinhaltlich umgesetzt. Dies wird ebenso durch das Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler bestätigt.

Zu 5.:

Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014 findet eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40-44 des AVG nicht statt. Demnach ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach der NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. § 21 NÖ BO 2014 räumt den Parteien und Nachbarn lediglich das Recht ein, Einsicht zu nehmen (LVwG NÖ 06.11.2018, LVwG-AV-763/002-2018). Ein Rechtsanspruch auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung besteht daher nicht.

Am 25.03.2024 erhoben Frau Greta Ladaa-Horeth und Herr Helmut Horeth folgende Einwendungen:

"EINWENDUNGEN

zum Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Grd.stk.nr. 912/7 und 912/8, EZ 4274, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Dr.-Theodor-Körner-Gasse 3-5, A-2201 Gerasdorf bei Wien

1.

Als Eigentümer der Liegenschaft Grd.stk.nr. 918 / 5, EZ 3818, KG 1708, mit der Liegenschaftsadresse Thomas-Hadrigan Gasse 17, A-2201 Gerasdorf bei Wien, welche mit der Bauliegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze teilt, sind wir Nachbarn im Sinne des§ 6 Abs. 1 Z 3 und 4 NÖ Bauordnung 2014 und damit Partei des gegenständlichen Bauverfahrens.

2.

Die Information im Sinne des§ 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wurde uns am 7.3.2024 zugestellt. Die nachfolgenden Einwendungen werden daher fristgerecht erhoben.

3.

Hiermit erheben wir die nachfolgenden Einwendungen gegen das auf der Bauliegenschaft beantragte Bauvorhaben (im Folgenden: „Bauvorhaben“), weil dieses im Fall der Bewilligung und darauffolgenden Umsetzung in unsere subjektiv-öffentlichen Rechte eingreifen würde.

- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der geplanten Errichtung einer Tiefgarage und mehrerer Bohrpfahlwände, nicht die Standsicherheit unseres Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 NÖ Bauordnung 2014).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere auf Grund der mit dem Bauvorhaben einhergehenden Änderung der ober- und unterirdischen Abflussverhältnisse, nicht die Trockenheit unseres Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet nicht den Brandschutz unseres Wohnhauses (§ 6 Abs. 2 Z 1 leg. cit.).*
- *Das Bauvorhaben gewährleistet, insbesondere durch die geplante Errichtung einer Abluftanlage, nicht den Schutz vor Emissionen (§ 6 Abs. 2 Z 2 leg. cit.).*
- *Durch Verletzung der Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen den Bauwerken oder deren zulässige Höhe sowie der gesetzlich vorgesehenen Abweichungen von den Festlegungen auf Grund dieser Bestimmungen wird die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der künftig zulässigen Gebäude auf der in unserem Eigentum stehenden Liegenschaft beeinträchtigt (§ 6 Abs. 2 Z 3 lit. a und b leg. cit.).*

4.

Wir sprechen uns, insbesondere aus obigen Darlegungen, ausdrücklich gegen die Bewilligung des Bauvorhabens aus.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung möge daher abgewiesen werden.

5.

Wir beantragen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Sinne der §§ 40 ff AVG, einschließlich der Vornahme eines Ortsaugenscheins."

Die Einwendungen werden aus folgenden Gründen als unberechtigt abgewiesen:

Zu 3.:

- Die Standsicherheit des Bauvorhabens wird seitens der Baubehörde nicht beanstandet, da gemäß dem bautechnischem Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler, augenscheinlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Weiters ist festzuhalten, dass dem Ansuchen sowohl ein Baugrundgutachten, in welchem die Bohrpfahlwand als mögliche Baugrubensicherung angeführt ist, sowie ein Technischer Bericht zur Baugrubensicherung der Firma Geotechnik Pieler e.U. beiliegen.
- Dem Ansuchen liegt ein Versickerungskonzept der Firma Geotechnik Pieler e.U. bei an dem seitens der Baubehörde kein Zweifel besteht.
- Der Abstand der Wohnhausanlage zu den Grundgrenzen und somit der eingehaltene Bauwuch gewährleistet den Brandschutz und die Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke. Der erforderliche Schutzabstand ist somit gegeben.
- Gemäß Anlage 3 zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 gilt: „Abluftöffnungen von mechanischen Lüftungen aus Garagen mit mehr als 250 m² Nutzfläche müssen zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie von Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen so situiert sein, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Personen kommt.“ Diese Anforderung wurde ausreichend umgesetzt.
- Die Bestimmungen über die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe wurden vollinhaltlich umgesetzt. Dies wird ebenso durch das Gutachten des Herrn DI Wilhelm Hochenbichler bestätigt.

Zu 5.:

Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014 findet eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40-44 des AVG nicht statt. Demnach ist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach der NÖ BO 2014 nicht mehr vorgesehen. § 21 NÖ BO 2014 räumt den Parteien und Nachbarn lediglich das Recht ein, Einsicht zu nehmen (LVwG NÖ 06.11.2018, LVwG-AV-763/002-2018). Ein Rechtsanspruch auf die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung besteht daher nicht.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 20.02.2023 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem NÖ

Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55 mindestens jedoch € 113,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung, hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 2296,68 m ²	€	1.263,17
Barauslagen GB-Abfrage/Kopien	€	0,60
Barauslagen Sachverständigengebühr	€	531,36
Summe Verfahrenskosten	€	1.795,13

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien (p.A. Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien, e-mail: rathaus@gerasdorf-wien.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gerasdorf-wien.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:

Hans Jürgen Peitzmeier

HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von € 191,50 vorgeschrieben.

Beilagen

Ergeht an:

Bauwerber/Eigentümer: Favorit 104 Immobilien GmbH, Herklotzgasse 6, 1150 Wien

Anrainer: Mag. iur. Dr. iur. Mag. phil. Florian Otto Gratzl, Gerasdorfer Straße 255, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Ing. Helmut Horeth, Thomas Hadrigan Gasse 19, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Greta Horeth-Ladaa, Breitenseerstr. 106/9/13, 1140 Wien, Penzing

Anrainer: Carina Sarah Magdalena Riegler, Thomas Hadrigan Gasse 15, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Martin Christian Riegler, Thomas Hadrigan Gasse 15, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Gregor Alexander Schober, Thomas Hadrigan Gasse 17, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Dipl.-Ing. (FH) Regina Chrysantha Schober, Thomas Hadrigan Gasse 17, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Mag. Christian Stauber, Dr. Theodor Körner Gasse 4, 2201 Gerasdorf bei Wien

Anrainer: Marianne Stauber, Dr. Theodor Körner Gasse 6, 2201 Gerasdorf bei Wien

Planverfasser: maschin ZT GMBH, Rotensterngasse 26, 1020 Wien

Akt: Akt, Kirchengasse 2, 2201 Gerasdorf bei Wien

Finanzamt: Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, Vordere Zollamtsstraße 5, 1030 Wien



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.gerasdorf-wien.gv.at