

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 31045 Stegersbach  
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 2451

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4457/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
587/21	Landw(10)	*	866

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

MK - Projekte GmbH (FN 574421m)

ADR: Semmelweissgasse 22, Oberwart 7400

a 1797/2022 IM RANG 62/2022 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 4974/2023 Pfandurkunde 2023-11-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 720.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

b 3653/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 12 Cg 127/25h)

c 4457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang

C-LNr 1 siehe C-LNr 4

4 a 4457/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- s.A. für

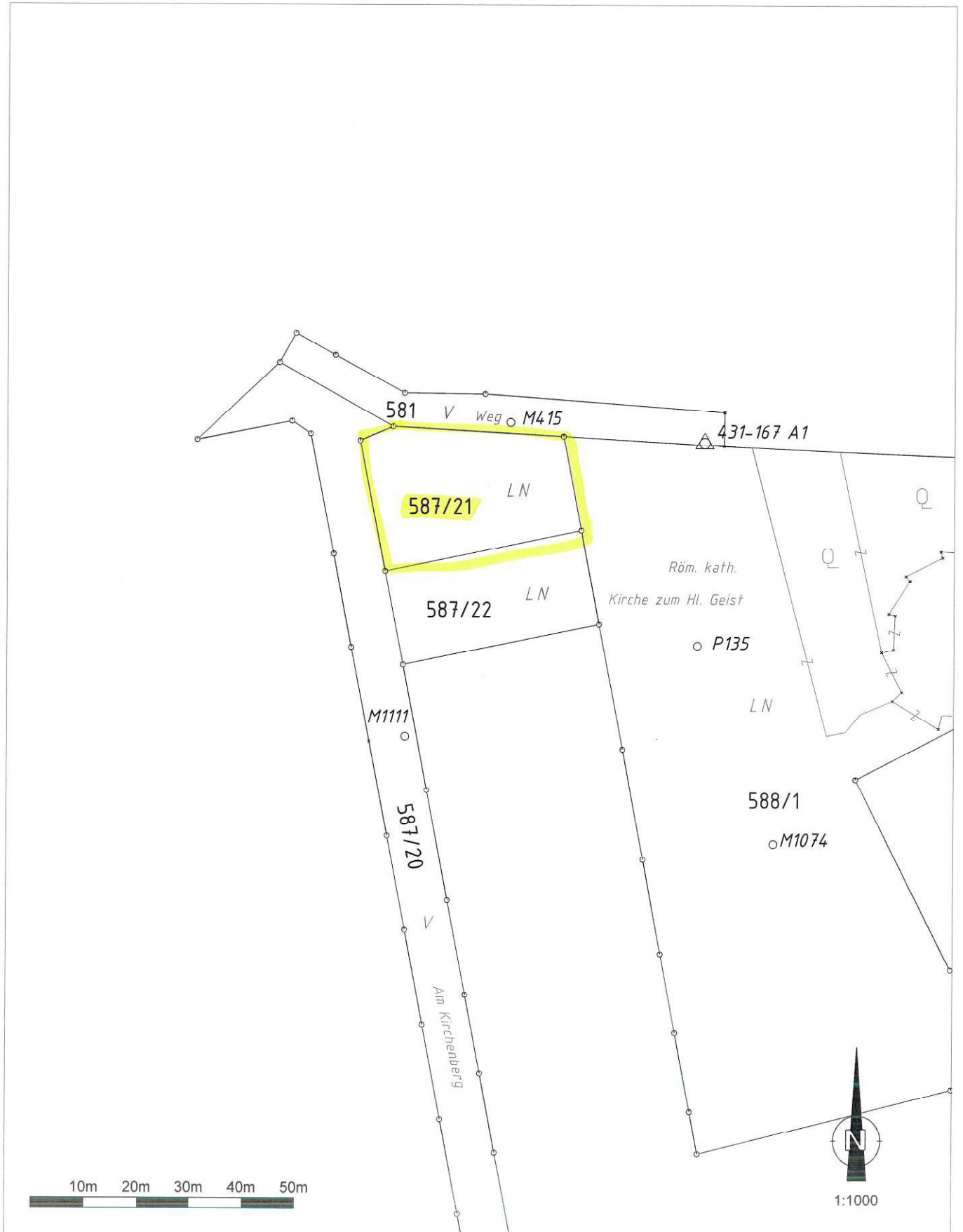
VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (6 E 45/25t)

IM RANG C-LNr 1

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*





MGI / Austria GK BMN-M34 - EPSG:31259

Grabenstraße

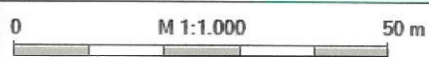
RW: 736883.26  
HW: 224904.81

RW: 736683.23  
HW: 224642.76



Land Burgenland  
Abteilung 2 - GIS Koordination  
Europaplatz 1  
7000 Eisenstadt  
post.a2-gis@bglld.gv.at

**Datenauszug:**



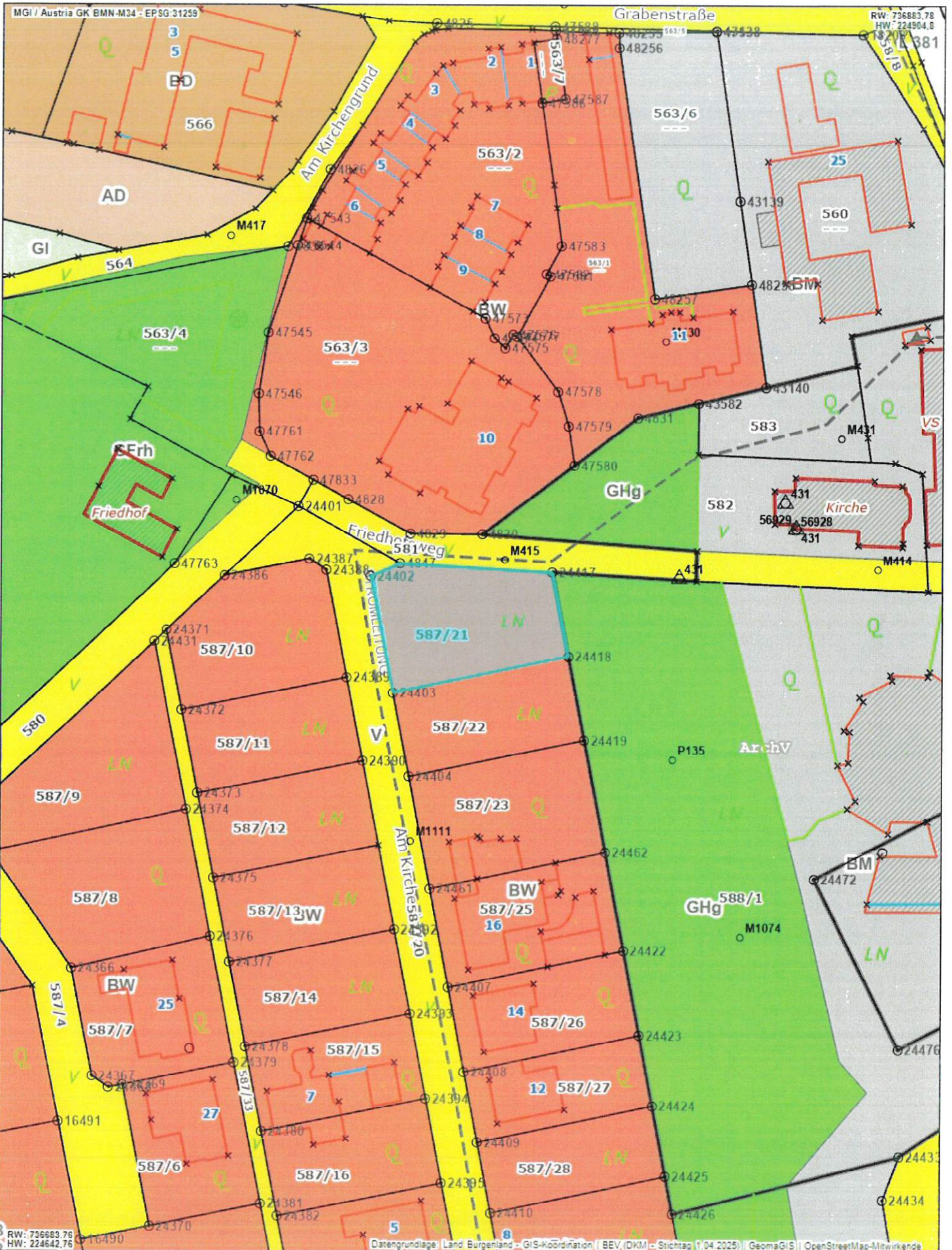
1:1000  
Papierformat A4



Erstellt am: 02.01.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination || BEV (DKM) - Stichtag 1.04.2025 || GeomsGIS || OpenStreetMap-Mitwirkende



	Land Burgenland Abteilung 2 - GIS Koordination Europaplatz 1 7000 Eisenstadt post a2-gis@bgl.gv.at	<b>Datenauszug:</b> 0                      M 1:1.000                      50 m 	1:1000 Papierformat A4 
	Erstellt am: 02.01.2026		Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



# BAUBESCHREIBUNG

zum Einreichplan vom 07-02-2022

**BAUVORHABEN:** Über die Errichtung einer Reihenhauanlage mit 3 Wohneinheiten und einem Carport für 6 PKW Stellplätzen, sowie einer PV-Anlage mit jeweils 2,05kWp.

**KAT. GEM.:** 31045 Stegersbach  
**GRDST. NR.:** 587/21  
**EINLAGEZAHL:** 2451  
**GRDST. GRÖSSE:** 866,00m<sup>2</sup>

## **BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER:**

**MK – PROJEKTE GmbH**  
**GF Marcel KAROLI**  
**Semmelweisgasse 22**  
**A-7400 Oberwart**

## **I. LAGE UND BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES:**

**FLÄCHENWIDMUNG:** Bauland Wohngebiet BW  
**LAGE:** Marktgemeinde Stegersbach, Am Kirchenberg  
**NEIGUNG:** Gefälle von West nach Ost

## **II. AUFSCHLIESSUNG DES GRUNDSTÜCKES:**

Von der Westseite her über öffentliches Gut – Am Kirchenberg

## **III. VERSORGUNG:**

**WASSER:** Anschluss an das Netz der Marktgemeinde Stegersbach  
**STROM:** Anschluss an das Netz der Burgenland Energie

## **IV. ENTSORGUNG:**

**SCHMUTZWASSER:** Anschluss an die Gemeindekanalisation, Ausführung und Anschluss des Schmutzwasserkanales in die bestehende Gemeindekanalisation – Am Kirchenberg ist laut Angabe bzw. Vorschreibung der Marktgemeinde Stegersbach durchzuführen.

## **NIEDERSCHLAGSWASSER:**

Die anfallenden Niederschlagswässer werden in einem Sickerschacht zur Versickerung gebracht.  
Anschluss an den Neuerrichtenden Sickerschacht DN300, das erforderliche Retentionsvolumen der Sickeranlage beträgt 18,57m<sup>3</sup> Fassungsvermögen. Der Überlauf wird in den Schmutzwasserkanal eingebunden.

## V. GEBÄUDETOPOGRAPHIE:

### WOHNNUZFLÄCHE:

Top1	Top2	Top3
EG: 61,63m <sup>2</sup>	EG: 61,63m <sup>2</sup>	EG: 61,63m <sup>2</sup>
OG: 63,89m <sup>2</sup>	OG: 63,89m <sup>2</sup>	OG: 63,89m <sup>2</sup>
Gesamt: <b>125,52m<sup>2</sup></b>	Gesamt: <b>125,52m<sup>2</sup></b>	Gesamt: <b>125,52m<sup>2</sup></b>

**Gesamt Wohnnutzfläche = 376,56m<sup>2</sup>**

### BEBAUTE FLÄCHE:

Top1, 2 und 3	=250,72m <sup>2</sup>
Carport	= 84,00m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>=334,72m<sup>2</sup></b>

### BEBAUUNGSDICHTE GESAMT:

$$334,72\text{m}^2 / 866,00\text{m}^2 = 0,3851 \Rightarrow \mathbf{38,51\%}$$

## VI. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

**FUNDAMENTE:** Fundamentplatten und Frostschrzen (in frostfreier Tiefe), den statischen Erfordernissen entsprechend dimensioniert auf tragfähigen Boden.

### FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG:

Bituminöse Flächenabdichtung mit 1 Lage Bitumenpappe E-KV5/4mm heiß verklebt.

**AUSSENWÄNDE:** 25cm starkes Hohlblockmauerwerk aus gebrannten Ziegeln mit 20cm Vollwärmeschutz EPS-F versehen.

### TRAGENDE WÄNDE:

25cm starkes Hohlblockmauerwerk aus gebrannten Ziegeln.

### WOHNUNGSTRENNWÄNDE:

25cm starkes Hohlblockmauerwerk Mauerwerk mit einer Weichfaserplatte als Trennlage

### NICHTTRAGENDE ZWISCHENWÄNDE:

Die Zwischenwände werden als Dünnwände 12cm stark, aus keramischem Material ausgeführt.

### GESCHOSSDECKEN:

Betonelementdecken lt. Plan, den statischen Erfordernissen entsprechend Dimensioniert.

**DACHKONSTRUKTION:**

Der Flachdachaufbau erfolgt mit einem Gefälle von 2% mittels Gefälledämmung.

Die Ausführung des Dachaufbaues erfolgt laut Einreichplan.

**DACHEINDECKUNG:**

Die Abdichtung erfolgt mit zwei Lagen Elastomerbitumenbahnen und einer 6cm starken Kiesschüttung.

**DACHENTWÄSSERUNG:**

Abfallrohre und Einlaufkästen aus Alu Blech, beschichtet.

Die Bemusterung der Farbe lt. Bauherrn bzw. RAL Farbkarte.

**INNENWANDVERPUTZ:**

Kalk Gips Maschinenputz

**FASSADENVERPUTZ:**

Außenputzfassade – Silikat Putz mit einer Körnung von 0,20 die Farbe der Fassade wird in hellen Farbtönen gestrichen.

**AUFBAUTEN:** laut Einreichplan

**FENSTER- UND AUSSENTÜREN:**

Rahmenstockkonstruktion aus Kunststoff-Alu,  
Standard Niedrigenergie

**VERGLASUNG:** Dreifach-Verglasung -Klarglas

*Bei Bodenführenden Elementen kommt eine ESG Verglasung bzw. bei Absturzgefahr eine VSG Verglasung zur Ausführung.*

**INNENTÜREN:** Umfassungszargen und Innentürblätter aus Holz

**ELEKTROINSTALLATIONEN:**

Installation nach VDE- bzw. ÖVE- Richtlinien  
mit Sicherungsautomaten und FI- Schutzschaltung.  
Fundamenterdung und Zuleitung zum Potentialausgleich.  
Blitzschutzanlage laut ÖVE- Richtlinien.

**PHOTOVOLTAIK ANLAGE:**

Auf der Dachfläche von Top1, Top2 und Top3 werden insgesamt 15 Stück PV-Module (1,134x1,724m) mit einer Gesamtleistung von 6,15kWp errichtet. Der Wechselrichter befindet sich im jeweiligen Technikraum.

Die von den Solarzellen generierte Gleichspannung wird mit Wechselrichtern auf Wechselspannung (3x230 V / 50 Hz) umgewandelt. Die erzeugte Energie wird in den Wohnhäusern genutzt und der Überschuss in das Netz der Burgenland Energie eingespeist.

Die Anlage wird sowohl auf der Gleich- als auch auf der Wechselspannungsseite im Niederspannungsbereich unter 1000 V betrieben.

Die Ausrichtung erfolgt südlich.

Die Module werden auf dem Flachdach mit einem entsprechenden Tragsystem zur Aufnahme der PV-Module befestigt, welche gemäß den statischen Erfordernissen hinsichtlich der Wind- und

Schneelasten normgerecht ausgelegt ist.

Elektrische Schutzeinrichtungen:

- Automatische Netztrennung (ENS) bei Abschaltung des Stromnetzes Wechselrichter (gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-4-712).
- Fehlerstromüberwachung auf AC-Seite (extern).
- Erdschlussüberwachung (im Wechselrichter integriert).
- DC-Trennschalter zur Trennung von Wechselrichtern und Photovoltaikmodulen (in den Generatorfreischaltkästen und im Wechselrichter integriert).
- Überspannungsableiter auf AC- und DC-Seite (ÖVE/ÖNORM E 8001-4-712).
- Erdung der PV-Anlagenteile durch Einbindung in den Potentialausgleich.

**LÜFTUNG:** Mechanische Entlüftung aller innen liegenden Räume über Dach.

**HEIZUNG:** Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Luft- Wasserwärmepumpen, die Wärmeverteilung erfolgt über eine flächige Fußbodenheizung.

**ERSTE LÖSCHHILFE:**  
Die erste Löschhilfe erfolgt mittels tragbaren Feuerlöscher S6 gem. ÖNORM EN3 bzw. lt. TRVB Richtlinie.

**ENTSORGUNG:** Umweltdienst Burgenland

**VII. ANRAINER:** Siehe beiliegenden Einreichplan bzw. Anrainerverzeichnis

**Weiters dienen der Bauausführung die einschlägigen Ö- Normen sowie das Burgenländische Baugesetz 1997 – Novelle 2019 und die Burgenländische Bauverordnung 2008 sowie die OIB - Richtlinien als Grundlage.**

*Das oben angeführte Bauvorhaben entspricht den Bau-polizeilichen Interessen lt. § 3 der BGLD. Bauordnung.*

*PLANVERFASSER:*

*BAUWERBER:*

.....  
23-02-2023

.....



M A R K T G E M E I N D E

STEGERSBACH



GOLF • THERME • KULTUR

Stegersbach, am 24.04.2023  
Zahl: B/18/2023

Firma  
MK-Projekte GmbH  
Sammelweissgasse 22  
7400 Oberwart

**Errichtung einer Reihenanlage mit 3 Wohneinheiten und einem Carport für 6 PKW-Stellplätzen sowie einer PV-Anlage mit jeweils 2,05 KWp**  
**Grundstück Nr. 587/21, EZ 2451, KG Stegersbach –**  
**mündliche Bauverhandlung gem. § 18 Bgld. Baugesetz**

**B e s c h e i d**  
**BAUBEWILLIGUNG**  
**Gem. §17 Bgld. Baugesetz**

**Präambel:**

Diesem Bescheid liegen neben dem schriftlichen Bauansuchen folgende Einreichunterlagen zugrunde:

- *Schriftliches Bauansuchen, eingelangt am 14. März 2023 zusammen mit:*
- *Einreichplan: Planverfasser RM Concept vom 07.02.2023*
- *Baubeschreibung v. RM Concept vom 23.02.2023*
- *3 Energieausweise, Zeus Nr. 31045.23.34999.01 (bis 31045.23.34001), erstellt durch RM Concept, BM Mario Raba*
- *Grundbuchsauszug über o.a. EZ.*
- *Schallberechnung*
- *Bemessung von Bodenfilteranlagen u. Retentionsanlagen*
- *AGWR Formulare*

## Befund des bautechnischen Sachverständigen

Die MK-Projekte GmbH plant die **Errichtung einer Reihenanlage mit insgesamt 3 Wohneinheiten inkl. Carport für 6 PKW-Stellplätze sowie mit einer PV-Anlage mit jeweils 2,05kWp** auf dem Grundstück Nr. 587/21 der KG Stegersbach (7551 Stegersbach, Am Kirchenberg).

### **Flächenwidmung:**

Das gegenständliche Grundstück ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Stegersbach zur Gänze als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet.

### **Zu- und Ausfahrten:**

Die Zu- bzw. Ausfahrt zum Baugrundstück erfolgt über den Öffentlichen Weg (GStk. Nr. 587/20) an der westlichen Grundstücksgrenze.

### **Ver- und Entsorgungseinrichtungen:**

Die Stromversorgung erfolgt über den geplanten Anschluss bei der Netz Burgenland GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Stegersbach.

Die Schmutzwässer werden in den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Stegersbach eingeleitet.

Die anfallenden Regenwässer werden über einen Sickerschacht zur Versickerung gebracht.

### **Der Bewilligungswerber erklärt, im Zuge der Bauarbeiten die Bodenbeschaffenheit festzustellen und die Berechnung des Sickerschachtes dahingehend zu aktualisieren und der Baubehörde vorzulegen.**

Der Überlauf des Sickerschachtes darf derzeit nicht in den Schmutzwasseranal eingeleitet werden. Nach Vorliegen der aktualisierten Berechnung kann darüber neu entschieden werden.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt jeweils über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Weiters soll eine PV-Anlage je Reihnhaus von 2,05kWp auf dem Flachdach aufgestellt errichtet werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Bgld. Müllverband bzw. die Gemeinde Stegersbach.

### **Allgemeine Beschreibung:**

Insgesamt sollen 3 Reihenhäuser in Massivbauweise zweigeschoßig (Erdgeschoß, Obergeschoß) errichtet werden.

Die Ausmaße eines Reihenhauses betragen ca. 11,8m x 7,45m. Die Wohneinheiten werden leicht versetzt angeordnet. Als Dach wird ein Flachdach (massiv) ausgeführt.

Die lichte Raumhöhe beträgt im EG: 2,50m und im OG: 2,50m.

Die Wohneinheiten werden wie folgt ausgeführt (Regelwohneinheit):

- Erdgeschoß – NF ca. 61,63m<sup>2</sup>:
  - Technik/AR
  - Vorraum
  - WC
  - AR
  - Wohnen/Küche
  - Terrasse
  
- Obergeschoß – NF ca. 63,89m<sup>2</sup>:
  - Zimmer
  - Zimmer
  - Zimmer
  - Gang
  - Bad

In jeder Wohneinheit werden zwei Kamine errichtet.

Die Wohnnutzfläche je Reihenhaus beträgt ca. 125m<sup>2</sup>.  
Die Gesamtnutzfläche beträgt 376,56m<sup>2</sup>.

Die bebaute Fläche der Reihenhäuser und Carport beträgt 334,72m<sup>2</sup>.

Je Reihenhaus werden 2 überdachte Parkplätze (Carport) errichtet. Diese Carports werden im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Massivwand/Stützwand begrenzt.

Nähere Einzelheiten sind den Einreichunterlagen zu entnehmen.

**Der Bewilligungswerber erklärt, dass die bestehenden Bäume an der Nordseite des Grundstückes (Eigentümer wird im Zuge der Vermessungsarbeiten festgestellt) erhalten werden sollen.**

### **Gutachten des ASV**

---

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen in allen Punkten des § 3 Ziff. 1 bis 6 des Bgld. Baugesetzes, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. gegeben, eine Verletzung von Vorschriften des Bgld Baugesetzes sowie von bau- bzw. raumplanungsrechtlichen Vorschriften kann nicht festgestellt werden.

Seitens des Bausachverständigen bestehen bei einreichplangemäßer Ausführung und bei Einhaltung des Bgld. BauG und der Bgld BauVO sowie der nachstehend angeführten Auflagen gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Einwände.

Seitens der Anrainer wurden gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwendungen erhoben.

## SPRUCH

### I.

Aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten mündlichen **Bauverhandlung vom 19. April 2023**, des gestellten Ansuchens und der vorgelegten, oben unter „Präambel“ angeführten Einreichunterlagen erteilt Ihnen der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 18 Abs. 7 Burgenländisches Baugesetzes 1997, LGBL. 10/1998, i.d.g.F. nach Maßgabe der vorliegenden Einreichunterlagen und nachfolgenden Auflagen die

### **baubehördliche Bewilligung für folgendes Bauvorhaben:**

**Errichtung einer Reihenanlage mit 3 Wohneinheiten und einem Carport für 6 PKW-Stellplätzen sowie einer PV-Anlage mit jeweils 2,05 KWp**  
**Grundstück Nr. 587/21, EZ 2451, KG Stegersbach –**  
**mündliche Bauverhandlung gem. § 18 Bgld. Baugesetz**

<b>Auflagen:</b>
------------------

#### **Auflagen NEUBAU:**

1. Der Fertigstellungsanzeige gem. § 27 Abs.1 BauG: sind folgende Befunde u. Nachweise anzuschließen:
  - a. Ein Schlussüberprüfungsprotokoll i.S.d. § 27 Abs. 2 BauG.
  - b. Ein Elektroprotokoll (nach bundeseinheitlicher Fassung gemäß SNT-Vorschriften).
  - c. Einmessplan oder Kostenübernahmeerklärung für die Einmessung gem. § 27 Abs. 3 BauG.
2. Die Baustelle ist als solche zu kennzeichnen bzw. abzuschränken und bei allgemeiner Zugänglichkeit bei Dunkelheit zu beleuchten.
3. Bei den Bauarbeiten sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen (Abstützen, Pölzen und Unterfangen der Anrainergebäude, Sicherung von Wasser- und Energieleitungen und dgl.) zu treffen.
4. Die Fundierung hat auf tragfähigem Grund, jedoch mindestens bis in frostfreie Tiefe, zu erfolgen. Sämtliche tragende Bauteile und Hangsicherungsmaßnahmen sind nach den statischen Erfordernissen zu bemessen und auszuführen. Von den ausführenden Firmen sind Ausführungsbestätigungen vorzulegen.
5. Die statische Bemessung ist von einem befugten Fachmann zu erstellen (ZT für Bauwesen, Baumeister, Zimmermeister) und der Baubehörde vor Baubeginn auf Verlangen vorzulegen.

6. Vertikale Verglasungen entlang begehbbarer Flächen und Verglasungen in Türen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Standniveau aus Einscheiben-Sicherheitsglas (ESG) herzustellen. Bei Verwendung von Isoliergläsern sind beide Seiten mit Sicherheitsglas auszustatten (Eine Einbaubestätigung ist vorzulegen).
7. Vollglastüren müssen ausschließlich aus Sicherheitsglas hergestellt sein und sind optisch auffallend zu gestalten.
8. Die Glasflächen, die als Geländer bzw. Brüstungselemente dienen, sind aus Verbundsicherheitsglas oder aus Gläsern, die den gleichen Anforderungen entsprechen, herzustellen (Von der ausführenden Fa. ist zu bestätigen, dass die eingebauten Gläser diesen Anforderungen entsprechen).
9. An allen absturzgefährdeten Stellen, jedenfalls jedoch ab einer Fallhöhe von 0,60m zu denen der Zutritt möglich ist sind standsichere Geländer oder Brüstungen anzubringen. Geländer müssen von der fertigen Stufenvorderkante bzw. Standfläche gemessen mind. 1.00 m hoch sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm. (Verhinderung des Leitereffektes) Bei Geländern gegen öffentliche Verkehrsflächen, allgemein zugängliche Flächen oder Nachbargrundstücke, insbesondere bei Balkonen, Terrassen und Fenstertüren, ist am Geländerfuß ein Schutz gegen das Herunterfallen von Gegenständen anzubringen.
10. Die Betriebsgeräusche der Luftwärmepumpen dürfen im Bereich der Grundstücksgrenze 35dB nicht überschreiten. Ein diesbezüglicher Nachweis ist im Zuge der Schlußüberprüfung vorzulegen.
11. Sämtliche innenliegende Räume sind zu entlüften.
12. Bei Gebäudetreppen ab 2 Stufen ist ein Handlauf vorzusehen.
13. Für die Erste Löschhilfe ist je Reihenhaus ein tragbarer Feuerlöscher gem. ÖNORM EN3 anzubringen und mind. alle 2 Jahre nachweisbar von einem Sachkundigen auf ihren betriebs sicheren Zustand (gem. ÖNORM F1053) überprüfen zu lassen. (Montagehöhe max. 1,2 m über den Fußboden von Oberkante Löscher gemessen).
14. Mit der Erstprüfung sämtlicher gegenständlicher elektrischer Anlagen ist eine Elektrofachkraft zu beauftragen. Von dieser ist eine Bescheinigung auszustellen, aus der hervorgeht, dass die Prüfung gemäß ÖVE E8101 erfolgt ist, welche Art der Schutzmaßnahme bei indirektem Berühren gewählt wurde, dass keine Mängel festgestellt wurden und dass für die elektrischen Anlagen ein Anlagenbuch aufliegt.

#### **PV-Anlage:**

1. Die PV-Anlage ist gemäß den Bestimmungen der ÖVE E 8101 :2019-01-01 zu planen, betreiben und zu überprüfen.
2. Die PV-Anlage ist in den Potentialausgleich gemäß den Bestimmungen der ÖVE R-6-2-1 sowie ÖVE R-6-2-2 einzubinden.
3. Eine Bestätigung über die fachgerechte Ausführung der Photovoltaikanlage und des Überspannungsschutzes gem. ÖVE E 8101:2019-01-01 und ÖVE-Richtlinie R 6-2-2-ist der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.
4. Nach Fertigstellung sind die Anlagen einer Erstprüfung gemäß ÖVE EN 62446-1 :2017-01-01 zu unterziehen. Die Systemdokumentation gemäß Punkt 4 dieser Norm ist der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.
5. Das Prüfprotokoll der Erstprüfung der PV-Anlagen gemäß ÖVE E 8101:2019-01-01 ist der Fertigstellungsmeldung anzuschließen. Das zusammenfassende Ergebnis der Erstprüfung ist im Erstprüfungsprotokoll gesondert zu vermerken.

6. Bei der Verlegung der Energie- und Steuerleitungen sind die Bestimmungen der ÖVE/ÖN E 8120:2017-07-01 einzuhalten. Eine diesbezügliche Bestätigung über die fachgerechte Ausführung ist der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.
7. Die Verlegung der DC-Leitungen von den PV-Modulen bis zu den Wechselrichtern hat zum Schutz vor mechanischer Beschädigung in elektrisch leitfähig durchverbundenen Metallrohren oder Metallkanälen zu erfolgen, wobei diese beidseitig (an beiden Enden) in den Potentialausgleich einzubeziehen sind.
8. Die Photovoltaikanlage darf zu keiner Beeinträchtigung der Wirksamkeit der Blitzschutzanlage führen. Hierzu ist die PV-Anlage in die Blitzschutzanlage unter Anwendung der ÖVE-Richtlinie R 6-2-1 "Blitz- und Überspannungsschutz: Teil 2-1: Photovoltaikanlagen \_ Blitz- und Überspannungsschutz" zu integrieren. Eine diesbezügliche Bestätigung von einer/m zur gewerbsmäßigen Herstellung von Blitzschutzanlagen berechtigten Person/Unternehmen ist der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.
9. Über die ordnungsgemäße Montage der Solarmodule ist das Attest einer hierzu befugten Firma im Betrieb zu verwahren.
10. Die statische Bemessung, unter Berücksichtigung der Einwirkungen von Eigen-, Wind-, Schnee- und Nutzlasten, ist von einem befugten Fachmann zu erstellen (ZT für Bauwesen, Baumeister, Zimmermeister) und der Baubehörde vor Baubeginn auf Verlangen vorzulegen.
11. Hinsichtlich Planung und Ausführung von Sicherheitsausstattungen auf Dächern sind die Bestimmungen der ÖNORM B 3417 einzuhalten.

## II. KOSTENVORSCHREIBUNG

An Kosten sind zu entrichten (Gebührenberechnungsblatt und Zahlschein beiliegend):

<b>Kommissionsgebühren und Barauslagen</b> gem. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. 71/1990 i.d.g.F., u. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.	€	425,60
<b>Verwaltungsabgaben</b> gem. TP. 12 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013, i.d.g.F.	€	408,90
<b>Bundesgebühren</b> gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F.	€	279,90
<b>Summe</b>	€	<b>1.114,40</b>

Dieser Betrag ist binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides an die Gemeinde einzuzahlen.

## BEGRÜNDUNG

Gem. § 18 Abs. 10 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen und Befristungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die gemäß § 3 leg.cit. maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

In seinem Gutachten hat der zur o.a. Bauverhandlung beigezogene Bausachverständige ausgeführt, dass bei einreichplan- bzw. auflagengemäßer Ausführung des Bauvorhabens

- ✓ gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Einwände bestehen,
- ✓ die Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen in allen Punkten des § 3 Ziff. 1 bis 6 des Bgld. Baugesetzes, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. gegeben ist,
- ✓ keine Verletzung von Vorschriften des Baugesetzes sowie von bau- bzw. raumplanungsrechtlichen Vorschriften besteht und
- ✓ keine Bestimmungen des gültigen Teilbebauungsplanes, bzw. der gültigen Bebauungsrichtlinien verletzt werden.

Die Beteiligten haben gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwände erhoben. Der Bewilligungswerber hat das Ergebnis der Verhandlung, die Äußerungen des Sachverständigen, der Nachbarn und Beteiligten zur Kenntnis genommen und erklärt, gegen dieselben keinen Einwand zu erheben.

Das ggst. Bauvorhaben konnte auf Grund des Ergebnisses der durchgeführten Bauverhandlung, der Äußerungen des/der Sachverständigen und Parteien, bei Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen bewilligt werden.

Gem. § 18 Abs. 11 Bgld BauG 1997 i.V. mit § 42 Abs. 1 AVG 1991 ist der Baubewilligungsbescheid neben den Bauwerbern nur jenen Parteien zuzustellen, die ihre Stellung als Partei infolge erhobener öffentlichrechtlicher Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht verloren haben.

Die Vorschreibung der Kosten des Verfahrens richtet sich nach den angeführten Bestimmungen des Gebührengesetzes, der Landeskommismissionsgebühren- und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung sowie nach den Bestimmungen über die Kostentragung von Barauslagen gem. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.

Die Nichtentrichtung vorgeschriebener Bundesgebühren wird an das Finanzamt notiert, nicht entrichtete übrige Kosten werden gerichtlich eingetrieben.

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid steht binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet die schriftliche, telegraphische oder fernschriftliche (per Telefax) Berufung offen. Die Berufung ist beim Gemeindeamt Stegersbach einzubringen, hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Eingaben per E-Mail sind nicht gestattet.

Die Berufung ist zu vergebühren: die Eingabe mit 14,30 Euro, Beilagen mit 3,90 Euro pro Bogen, höchstens mit 21,80 Euro. Diese Gebühren sind nach Zustellung der Entscheidung über die Berufung zu entrichten.

Der Bürgermeister:



(Dolesch)

## Belehrung an den/die Bauwerber

Dies ist die baubehördliche Bewilligung für die Aus- und Durchführung des beantragten Bauvorhabens. Abweichungen von den genehmigten Einreichunterlagen oder Änderungen von Verwendungszwecken von Gebäuden, Gebäudeteilen/Bauteilen oder einzelner Räume könnten unter Umständen gesondert baubehördlich bewilligungspflichtig sein. Sie sollten sie daher jedenfalls mit der Baubehörde im Vorhinein besprechen.

Bitte beachten Sie:

1. **Mit der Bauführung darf gem. § 17 Abs. 5 BauG erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.**
2. **Der Baubehörde ist gem. § 24 Abs. 2 BauG der Baubeginn anzuzeigen (Formblatt liegt bei).**
3. **Bauplakette (§ 24 Abs. 2):**

Diese hat die Baubehörde bei der Anzeige des Baubeginns auszustellen. Sie ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen. Aus ihr gehen Zahl u. Datum der Baubewilligung, die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks, der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervor.

*Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden bzw. sonstigen Gebäuden bis zu 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche:*  
Ein Bauführer kann bestellt werden. Der Bauwerber hat mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen heranzuziehen und der Baubehörde den Zeitpunkt des Baubeginns anzuzeigen, für die bewilligungsgemäße Ausführung und für die sichtbare Anbringung der Plakette auf der Baustelle während der Bauzeit zu sorgen.

*Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden bzw. sonstigen Gebäuden über 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche:*  
Ein Bauführer ist zu bestellen. Der Bauwerber hat vor Beginn der Bauausführung einen hierzu gesetzlich berechtigten Bauführer zu bestellen, der auf den Bauplänen und Baubeschreibungen die Übernahme der Bauführung bestätigt.

Der Bauführer ist für die fachtechnische, bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung des Baues verantwortlich, hat für die gut sichtbare Anbringung der Plakette auf der Baustelle während der Bauzeit zu sorgen und alle erforderlichen Berechnungen und statischen Nachweise zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufzubewahren. Jede Änderung des Bauführers ist unverzüglich anzuzeigen.

4. **Als Bauwerber haben Sie**
  - a) für die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu sorgen;
  - b) mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen zu beauftragen.
  - c) anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Baugrundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- u. Staubentwicklung, zu sorgen.  
Die Baubehörde hat zur Vermeidung von Gefahren und unzumutbaren Belästigungen erforderliche geeignete Schutzmaßnahmen (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern u.dgl.) anzuordnen, welche bei Gefahr im Verzug auf Kosten des Bauwerbers sofort zu treffen sind.

5. **Benützung von Straßengrund**  
Zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabungsarbeiten auf öffentlichem Gut ist gesondert beim jeweiligen Straßenerhalter eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 bzw. gemäß § \_\_\_ Bgld. Straßengesetz (Sondernutzung) zu erwirken.

6. **Erlöschen der Baubewilligung (§ 19 BauG):**  
Diese Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist. Fristverlängerung kann vor Ablauf der Frist gewährt werden.

7. **Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde (§ 25 BauG):**  
Die Baubehörde kann sich von der vorschriften- und bewilligungsgemäßen Bauausführung jederzeit durch Besichtigungen überzeugen. Dazu ist den Organen der Behörde jederzeit der Zutritt zum Bau zu gewähren. Auch sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen. Eine Ausfertigung der mit der Baubewilligung versehenen Baupläne und der Baubeschreibungen ist gem. § 18 Abs. 11 auf der Baustelle aufzulegen.

8. **Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (§ 27 BauG):**  
Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen. Entsprechende Formulare liegen im Gemeindeamt auf. Dieser Fertigstellungsanzeige ist bei Gebäuden ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechniker-gesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen anzuschließen, der an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes zu bestätigen. Die in der Baubewilligung durch Auflagen oder Bedingungen vorgeschriebene Befunde sind anzuschließen.

### **Achtung!!:**

**Gem. § 27 Abs. 5 BauG darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt erst nach Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls benützt werden.** Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht erstattet.

**Von:** o.poa@stegersbach.bgld.gv.at  
**Gesendet:** Freitag, 9. Januar 2026 11:16  
**An:** Hannah Bendekovits | SV Bayer  
**Betreff:** Antwort: Fwd: EXE MK AM Kirchenberg 22 Projekte GmbH  
**Anlagen:** EA\_34000.1\_Baubehoerde\_Neubauplanung Top2 Prüfung.pdf; EA\_34001.1\_Baubehoerde\_Neubauplanung Top3 Prüfung.pdf; Einreichplan MK Projekte GmbH Reihenhauanlage.pdf; Baubeschreibung MK Projekte GmbH.pdf; EA\_33999.1\_Baubehoerde\_Neubauplanung Top1 Prüfung.pdf; Baubescheid.pdf; Gebührenberechnungsblatt.pdf

Sehr geehrte Frau Bendekovits,

anbei die Antworten zu Ihren Fragen:

- Die Bauunterlagen sind angehängt.
- Die Flächenwidmung ist Bauland - Wohngebiet (BW), Bebauungsplan gibt es keinen, die Baubehörde entscheidet über jedes Bauvorhaben individuell.  
Das Grundstück liegt in keinem HQ-Gebiet.
- Der m2-Preis für Bauland beträgt zwischen 50 - 70 € pro m2.
- Am Grundstück sind Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal vorhanden, der Telefonanschluss liegt in unmittelbarer Nähe. Anschlüsse für Gas und Fernwärme sind nicht vorhanden.
- Es sind 14,15 € Rückstände bei der Grundsteuer vorhanden.

Ich hoffe ich konnte weiterhelfen.

LG Oliver Poandl  
Marktgemeinde Stegersbach

**Von:** Hannah Bendekovits | SV Bayer <hannah.bendekovits@svbayer.at>  
**Datum:** 2. Jänner 2026 um 09:30:08 MEZ  
**An:** post@stegersbach.bgld.gv.at  
**Betreff:** EXE MK AM Kirchenberg 22 Projekte GmbH

Mit freundlichem Gruß

**Hannah BENDEKOVITS**  
03352 / 326 60 - 13  
[hannah.bendekovits@svbayer.at](mailto:hannah.bendekovits@svbayer.at)

Die Informationen in diesem E-Mail und allen Attachments sind streng vertraulich. Sollten Sie diese Informationen irrtümlich erhalten haben, verständigen Sie bitte den Absender. DANKE!