MARKTGEMEINDE
GROSSWEIKERSDORF
Ameisthal | Baumgarten am Wagram | Großweikersdorf | Großwiesendorf | Kleinwiesendorf | Ruppersthal | Tiefenthal
Hauptplatz 7 | 3701 Großweikersdorf | E-Mail:gemeinde@grossweikersdorf.gv.at | Tel.: 02955/70204

Firma
LBI Hirschstetten Projekt GmbH (509780b)
Aurikelweg 12A
1220 Wien

Aktenzeichen: BAU-56/2021
Bearb.: Martina Walzer
Datum: 22.02.2023

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Großweikersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt der LBI Hrischstetten Projekt GmbH auf Grund Ihres Ansuchens vom 10.09.2021, 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 Neuerrichtung einer Reihenhausanlage, 4 Wohneinheiten Haus 5, 10, 15, 16, auf dem Grundstück Nr. 73/8, KG Großweikersdorf, EZ 1705, Grundbuch Großweikersdorf.

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.

Das bautechnische Gutachten vom 07.02.2023 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Sachverhalt

1. Es wird eine Reihenhausanlage mit 4 Wohneinheiten (Haus 5, 10, 15, 16) neu errichtet (Gesamt 16 WE auf 4 Grundstücken).
2. Jeweils EG und OG.
3. Bauweise massiv.
4. Die Gebäude werden zentral mittels Luft - Wasserwärmepumpe beheizt.
5. Den einzelnen Einheiten werden Eigengärten zugeordnet.
6. Je WE werden jeweils zwei einer Wohneinheit zugeordnete PKW- Stellplätze errichtet.
7. Es werden insgesamt 32 Stellplätze im Freien errichtet.
8. Ein Müllplatz wird errichtet.
9. Das Grundstück sowie die einzelnen Eigengärten werden eingefriedet.
10. Außenanlagen werden teilweise befestigt.
11. Das Gelände wird angepasst, angehoben. Ein Erdhügel wird abgebrochen.
12. Grundgrenzen sind durch den Grenzkataster GZ 2132B/21 gesichert.
13. Nähere Details und Angaben können den Einreichunterlagen entnommen werden.

Bautechnische Beurteilung

Das Bauvorhaben entspricht der Bauklasse: 2

Gebäudeklasse: 2

Bebauung: k

Das Projekt entspricht den Vorgaben der NÖ Bauordnung 2014 und NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Anrainer, Nachbarn

wurden nach § 21 der NÖ BO 2014 gemäß § 6 Abs. 1 der NÖ BO 2014 fristgerecht von dem Bauvorhaben informiert.

Die Anrainer Jürgen und Sandra Würger, Vertreten durch RA Kolarz- Augustin- Mayer,

suchen um ein Halte und Parkverbot im Bereich des Umkehrplatzes vor Ihrem Grundstück an. Die Familie Würger hat einen Landwirtschaftlichen Betrieb und muss die Zufahrt zu ihrem Grundstück, auch mit Landwirtschaftlichen Fahrzeugen und auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen, gewährt wissen.

Es wird um ein durchgehendes Halte- und Parkverbot vor dem Grundstück 72/1, inliegend in EZ 1059 KG 20037 Großweikersdorf, bei der Marktgemeinde Großweikersdorf angesucht.

Weiters wird auf die zulässige laufende Haltung von Tieren am Hof hingewiesen.

Es wird jedoch ausdrücklich erklärt, dass gegen das Bauvorhaben keine Einwände bestehen.

Stellungnahme des Sachverständigen dazu:

Das Bauvorhaben ist zulässig.

Folgende Auflagen werden erteilt:

1. Sämtliche konstruktiven Bauteile sind entsprechend den statischen Erfordernissen laut OIB 1 und gegebenenfalls nach Berechnung auszuführen.
2. Vor Verlassen des Grundstückes ist ein Putzschacht mit Putzstück anzuordnen. Bei Einleitung der Abwässer in den öffentlichen Kanal sind alle Entwässerungsgegenstände unterhalb der maßgeblichen Rückstauebene grundsätzlich vom Liegenschaftseigentümer durch geeignete (technische) Maßnahmen gegen Rückstau zu sichern. Dabei muss sichergestellt sein, dass oberhalb der Rückstauebene anfallende Abwässer - auch im Falle eines Rückstaus – ungehindert in das öffentliche Kanalnetz abfließen können!
3. Regenwässer müssen auf Eigengrund versickert werden. Die Regenwasserversickerung ist nach dem technischen Stand fachgemäß, nach Berechnung auszuführen.
4. Sämtliche anfallenden Oberflächenwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke oder auf öffentliches Gut abgeleitet werden. Eventuelle Geländeveränderungen sind so auszuführen, dass dies gewährleistet ist.
5. An der Grundgrenze zum öffentlichen Gut ist bei geneigter Fläche dorthin ein Rigol zu errichten.
6. Sämtliche WCs und Nassräume ohne natürliche Belüftung sind mechanisch über Dach zu entlüften.
7. Die Elektroinstallation ist nach den derzeit geltenden Bestimmungen der ÖVE E 8101 von einer hierzu befugten Fachfirma herstellen und instand halten zu lassen.
8. Das Gebäude ist bis zu den Netzabschlusspunkten mit einer hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Netzinfrastruktur (NÖ BO § 43a) auszustatten.
9. Die Notwendigkeit einer Blitzschutzanlage ist von einem befugten Fachmann im Sinne der ÖNORM ÖVE E 8049 zu überprüfen. Falls ein Blitzschutz erforderlich ist, ist die ordnungsgemäße

Ausführung zu bestätigen und ein Abnahmebefund vorzulegen.

10. Für die erste Löschhilfe ist an sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle je Wohneinheit mind. ein geeigneter Handfeuerlöscher stets betriebsbereit zu halten. Der Feuerlöscher muss den Bestimmungen der Ö-Norm EN2 entsprechen. Anzahl bzw. Situierung gemäß TRVB 124.
11. Fundamente an der Grundgrenze müssen abschnittsweise errichtet werden oder es ist auf eigenes Betreiben das Einvernehmen mit dem betroffenen Anrainer bezüglich einer Böschung herzustellen.
12. Der bautechnische Anschluss, insbesondere die niederschlagssichere Anbindung, an Nachbargebäude bzw. Bauteile ist vom Bauwerber und auf dessen Kosten und Veranlassung herzustellen.
13. Die Wärmedurchgangskoeffizienten, die Luftschalldämmung und die Trittschalldämmung sind gemäß NÖ Bautechnikverordnung, OIB 6, einzuhalten.
14. An der Grundstücksgrenze zu Anrainern gelegene Wände sind als brandabschnittsbildende Wände gemäß OIB 2 auszubilden.
15. Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit Netzunabhängigen Rauchwarnmeldern auszustatten.
16. Herstellung und Überwachung des Wasser- und Kanalanschlusses. Die Anschlussleitungen und deren Verbindungen mit der öffentlichen Wasser- bzw. Kanalleitung dürfen vom Eigentümer des Objektes nur mit Zustimmung der Gemeinde hergestellt werden. Der Anschluss an die Wasserversorgungsanlage ist den technischen Erfordernissen und heutigen Stand der Technik entsprechend herzustellen. Beginn und Ende dieser Arbeiten sind rechtzeitig der Gemeinde anzuzeigen. Die Gemeinde ist berechtigt, diese Arbeiten jederzeit zu überprüfen. Die Künette für die gesamten Anschlussleitungen darf erst zugeschüttet werden, nachdem die Gemeinde die ordnungsgemäße und fachmännische Ausführung der Anschlussleitung oder deren Verbindung mit den öffentlichen Hauptleitungen überprüft hat. Innenleitungen müssen einschließlich aller angeschlossenen Geräte dem Versorgungsdruck im Netz der Versorgungsleitung entsprechen. Um zu gewährleisten, dass Verbrauchs- bzw. Innenleitungen und angeschlossene Geräte nicht durch einen höheren Druck im öffentlichen Ortswasserleitungsnetz beschädigt oder zerstört werden, muss jeder Eigentümer eines anzuschließenden Objektes auf eigene Kosten einen Druckregler (Druckminderer) einbauen lassen. Dieser Druckregler (Druckminderer) ist nach der Wasseruhr im Inneren eines Objektes einzubauen.
17. Von Seiten der Marktgemeinde Großweikersdorf wird dringend empfohlen eigene (zusätzliche) geeignete Schallschutzvorkehrungen bei den Fenstern/ Türen zur Bundesstraße 4 hin, zu treffen. Weder von der Marktgemeinde Großweikersdorf noch vom Land NÖ werden in Zukunft weitere Lärmbautechnische Maßnahmen getroffen.
18. Jeweilige wechselseitige Rechte (Dienstbarkeiten) für die Anordnung von Stellplätzen, Müllplatzsituierung, Leitungsführung, Weg und Fahrbahnführung und die Benutzung derer etc. auf den anderen und einzelnen Grundstücken müssen in einer internen zivilrechtlichen Verpflichtungserklärung definiert werden. Dies betrifft die Grundstücke: 74/2, 73/2, 73/4 und 73/8. Es muss darin klar ersichtlich sein wer bestimmte Rechte „herrschendes Grundstück" an einem „dienenden Nachbargrundstück" hat. (Wer Wo Was darf).
19. Bei Verkauf von Grundstücken, einzelnen Reihenhäusern etc., ist der Eigentümer/ Verkäufer zu verpflichten diese wechselseitigen Rechte (Dienstbarkeiten) im Grundbuch eintragen zu lassen.

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.

Ein **Bauführer** mit ausreichender Befugnis ist gem. § 25 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung der Gemeinde spätestens mit Baubeginn schriftlich bekanntzugeben.

Der **Baubeginn** ist gem. § 25 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben.

Das Recht aus einer Baubewilligung erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des Bescheides begonnen oder es binnen 5 Jahren ab dem

gemeldeten Baubeginn fertiggestellt wurde.

Vor Ablauf der Frist kann um Verlängerung angesucht werden.
Das Bauvorhaben ist binnen 5 Jahren fertig zu stellen.

Gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist die Fertigstellung der Baubehörde durch den Bauherrn anzuzeigen und eine Bescheinigung des Bauführers gem. § 30 NÖ Bauordnung 20144 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vorzulegen. Erst dann darf das Gebäude benützt werden.

Aufschließungskosten, Wasseranschluss- und Kanalanschlussgebühren bzw. Ergänzungsgebühren werden gesondert vorgeschrieben.

Für allfällige Verkehrsbeschränkungen ist entsprechend der StVO bei der Gemeinde um Genehmigung anzusuchen.

Die Fertigstellungsmeldung ist mit folgenden Unterlagen zu übermitteln:

1. Lageplan mit der Bestätigung über die lage- und höhenrichtige Ausführung.
2. Fertigstellungsanzeige durch den Bauherrn gem. § 30 NÖ BO 2014.
3. Bescheinigung des Bauführers nach § 30 NÖ BO 2014, über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes.
4. Sicherheitsprotokoll über die fachgerechte Ausführung der elektrischen Anlagen entsprechend den Bestimmungen der ÖVE E 8101 in der geltenden Fassung.
5. Bestätigung von einem befugten Fachmann, dass im Sinne der ÖNORM ÖVE E 8049 kein Blitzschutz erforderlich ist. Falls ein Blitzschutz erforderlich ist, ist die ordnungsgemäße Ausführung der Blitzschutzanlage von diesem zu bestätigen und ein Abnahmefund samt Skizze vorzulegen.
6. Versickerungsnachweis Regenwasser

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 2023, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 1.136,00** vorgeschrieben.

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

B E G R Ü N D U N G

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 10.09.2021 wurden am 22.11.2022 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.

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 ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 10.09.2021 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 2023 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 € 104,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes,für die Hestellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung der Beszugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 69,00

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 148,35 m²	€	104,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 150 m²	€	104,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 142 m²	€	104,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 142 m²	€	104,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	69,00
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	651,00
Summe Verfahrenskosten	**€**	**1.136,00**

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Großweikersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Großweikersdorf (p.A. Hauptplatz 7, 3701 Großweikersdorf, e-mail:

gemeinde@grossweikersdorf.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, 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.grossweikersdorf.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:

Marktgemeinde Großweikersdorf * Pol. Bez. Tulln, NÖ *

Ing. Alois Zetsch

HINWEIS:

Es wurden Bundesgebühren in der Höhe von **€ 227,50** vorgeschrieben.

Beilagen:

Ergeht gleichlautend an:

Bevollmächtigter: Rechtsanwaltspartnerschaft Kolarz & Augustin,
Schießstattgasse 21, 2000 Stockerau