



Informationen der Baubehörde

für Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, gem. § 14 der NÖ Bauordnung 2014

1. Für Neu – und Zubauten von Gebäuden.
2. Die Errichtung von baulicher Anlagen (alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind)
3. Die Abänderung von Bauwerken(= ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist), wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 Parteien und Nachbarn verletzt werden können oder ein Widerspruch zum Ortsbild §56 Ortsbildgestaltung entstehen könnte.
4. Die Aufstellung von Feuerungsanlagen (= technische Einrichtungen, die dazu bestimmt sind zum Zweck der Gewinnung von Nutzwärme für die Raumheizung und/oder zur Warmwasserbereitung feste (biogene oder fossile), flüssige oder gasförmige Brennstoffe zu verbrennen (Feuerstätte) und die Verbrennungsgase über eine Abgasführung (Abgasanlage einschließlich erforderlicher Verbindungsstücke und deren Anschlüsse) gefahrlos ins Freie abzuleiten;) mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW und von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.
5. Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen.
6. Die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten, sofern sich diese auf die Berechnung der Höhe von Gebäuden auf diesem Grundstück auswirken kann.
7. Die Aufstellung von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken.
8. Der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden können.

Bewilligungsverfahren § 18 NÖ BO

Einreichung bei der Baubehörde

1. 1x Antrag/ Bauansuchen mit den Unterschriften der Bauwerber/Antragssteller und Grundstückseigentümern
2. Nachweis des Grundeigentümers, (Grundbuchsauszug nicht älter als 6 Monate) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung Grundeigentümer)
3. Einreichplan/ Bauplan in 3-facher Ausführung mit Unterschriften des Antragstellers, Grundeigentümer und Planverfasser, Bauführer (Bauführer kann auch vor Baubeginn bekanntgegeben werden)
4. Baubeschreibung in 3-facher Ausführung mit Unterschrift Antragsteller, Grundeigentümer und Planverfasser.
5. Energieausweis dreifach, sofern erforderlich
6. Sonstiges wie z.B. Teilungsplan, Nachweis des Fahr-u. Leistungsrechtes
7. AGWR II – Datenblatt ausgefüllt vom Planverfasser (elektronische Form an die Gemeinde (bei Neu- und Zubauten)

Informationen für den Bauwerber

Für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bad Erlach gilt:

1. Derzeit ist im Bauland des gesamten Gemeindegebiets keinen Bebauungsplan aufliegend – demnach gilt der §54 der NÖBO 2014.
2. Die Marktgemeinde Bad Erlach hat mit Verordnung (031-1/17) eine Bausperre für die KG Bad Erlach erlassen – ausgenommen sind Gebäude mit maximal zwei oberirdischen Geschoßen und Gebäude mit nicht mehr als 5 Wohneinheiten je Gebäude.
3. In Bad Erlach wurde mittels Verordnung vom Dezember 2015 (131-0) die Ausführung von mindestens 2 PKW-Pflichtstellplätzen je Wohneinheit erlassen.

4. Im Bereich des Gemeindegebiets Marktgemeinde Bad Erlach gelten die Hochwasseranschlaglinien des Niederösterreich Atlas (<http://atlas.noel.gv.at/webgisatlas>) – die derzeit im Flächenwidmungsplan dargestellten Anschlaglinien haben keine Aussagekraft!
5. NöBO 2014
(<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>)
6. NöBTVO 2014
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001081>
7. Voraussetzung für die Beurteilung eines Zubaus (Gebäudes) sind Grundgrenzen, die durch das Grenzkataster gesichert sind. Als Grenzvermessung akzeptiert werden können alle Pläne, die den Anforderung der Vermessungsverordnung 2010 (Inkrafttreten 07.05.2012) entsprechen – davor erstellte Vermessungspläne entsprechen nicht diesen Anforderungen. Weiters besteht in Abstimmung mit der Behörde gem. NöBO 2014 die Möglichkeit, dass um mind. +1,0m vergrößerter Bauwuch eingehalten wird.
8. Das Bauwerk ist nur zulässig, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück und in seiner Höhe von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht – hier wird seitens der Behörde auf einen sensiblen Umgang mit dem Ortsbild verwiesen.
9. Grundsätzlich darf man immer in offener Bauweise, Bauklasse I, II (5-8m Gebäudehöhe) bauen.
 - a. Maßgebend ist dabei die Ermittlung der Gebäudehöhe gem. §53 (Bezugsniveau – Schnittpunkt Dachhaut/ Außenwand) für alle Gebäudefronten.
 - b. Details zu Giebelfronten, zurückgesetzte Geschoße etc. siehe §53.
10. Für Hauptgebäude gilt ein Mindestabstand zu Grundgrenzen von 3,00m bzw. der halben Gebäudehöhe.
11. Vorderer Grenzabstand eines Hauptgebäudes zur Straßenflucht ist in Bad Erlach nach der örtlichen Bebauung zu wählen und sollte nach Möglichkeit 3,0m nicht unterschreiten.
12. Nebengebäude und bauliche Anlagen (z.B.: Carports) dürfen in einem seitlichen Bauwuch errichtet werden (NöBO 2014, §51), dürfen eine Höhe von 3,0m und ein Flächenausmaß innerhalb des Bauwuchs von insgesamt nicht mehr als 100m² überschreiten.
13. Vor Garagen ist der vordere Grenzabstand zur Straßenflucht mit mind. 5,00m bei offener Gestaltung, mind. 5,50m bei eingefriedeter Gestaltung, einzuhalten.
14. Die Einfriedung zum öffentlichen Gut darf eine Höhe von 1,30m nicht überschreiten und ist mit Sockel-, Pfeilermauerwerk und herkömmlichen Lattenfeldern zu gestalten. Ausgenommen Einfriedungen im Verband des bestehenden und bewilligten Ortsbildes.
15. Es ist zu prüfen ob das zu bebauende Grundstück möglichen Gefahren ausgesetzt ist (Gefahrenzonenplan, Hochwasser, Rutsch- und Sturzprozesse) – nähere Informationen darüber erhalten Sie auch von der Gemeinde, dem Nö-Atlas, e-HORA, etc.)

Bei Erweiterungen bestehender Objekte (z.B. Zubau, Wintergärten, Dachgeschoßausbauten und dergleichen) ist mit zusätzlichen Kosten in Hinblick auf Abgaben für Kanal- und Wassergebühren zu rechnen.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Marktgemeinde Bad Erlach, Baubehörde, Fabriksgasse 1, 2822 Bad Erlach am Montag von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 - 19.00 Uhr, Dienstag von 8.00 - 13.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 - 16.00 Uhr, Freitag von 8.00 - 13.00 Uhr oder telefonisch unter 02627/48214-15, Frau Sabine Hauer, bzw. per E-Mail: hauer@baderlach.gv.at, und gegen Voranmeldung bei den Bausprechstunden mit dem bautechn. Sachverständigen BM Ing. Matthias Scheibenreif.

Wichtige Ansprechpartner für Bauvorhaben:

Gas, und Strom: EVN- Netz GmbH, Manfred Grundtner, Friedbach 147, 2840 Edlitz,
Tel.: 02644/7308-18159

Telekom Austria AG Auftragsmanagement, Wiener Straße 15, 2100 Korneuburg

Kanal: ÖKOTEC GmbH, Neue Welt-Gasse 32E, 2700 Wiener Neustadt, Tel: 02622/26008; Fax: DW 16

Wasser: Marktgemeinde Bad Erlach, Wassermeister Herrn Peter Handler, Tel. 0676/842215-900 od. Wassermeister Peter Ungersböck; Tel. 0676/842215-805