



MARKTGEMEINDE PILLICHSDORF

Bundesland Niederösterreich, Bezirk Mistelbach

2211 Pillichsdorf, Hauptplatz 3

Tel. Nr. 02245/2421 - FAX 02245/2421-21 - E-Mail: info@pillichsdorf.at

Bürgerservicezeiten: Mo 7 bis 12 Uhr, Mi, Fr 8 bis 12 Uhr, BGM: Do 17 bis 19 Uhr

Web: <http://www.pillichsdorf.at>

UID Nr.: ATU 16213407

DVR.: 0409481

Infoblatt für Bauwerberinnen und Bauwerber



Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.

Geschätzte Leserinnen und Leser!

Sie planen die Renovierung Ihres Hauses, einen Zu- Um- oder Neubau?

Eine Terrassenüberdachung, ein Carport, ein Gartenhaus oder eine Einfriedung?

Dieses Infoblatt soll Ihnen als Serviceleistung eine bessere Orientierung im Bereich der baubehördlichen sowie rechtlichen Belange als Bauwerbende ermöglichen.

Die Inhalte unterliegen einer kontinuierlichen Weiterentwicklung als Teil eines fortlaufenden Verbesserungsprozesses aller Serviceleistungen unserer Marktgemeinde.

Die Mitarbeiterinnen des Gemeindeamtes stehen Ihnen weiterhin für Fragen gerne zur Verfügung.

Bitte sehen Sie diese Unterlage nicht als Ersatz für die Einholung wichtiger Informationen **VOR** dem Planungsbeginn Ihres Projektes am Gemeindeamt!!

Wir hoffen, Sie mit dieser Informationsausgabe optimal bei der Abwicklung Ihres Bauvorhabens zu unterstützen und wünschen Ihnen viel Freude bei der Umsetzung Ihres Projektes.

DI Florian Faber
Bürgermeister

WICHTIGER HINWEIS: Aktuell (12/23) sind in der Marktgemeinde Pillichsdorf **Bausperren für den Ort und die Kellergasse** verordnet. Es gibt darin allerdings Ausnahmen (z.B. Bau von Einfamilienhäusern, gewisse Umbauten...) – Des Weiteren befindet sich gerade ein Bebauungsplan in Ausarbeitung, der Ende 2024 beschlossen werden soll.

Bitte erkundigen Sie sich rechtzeitig am Gemeindeamt, wenn Sie ein Bauprojekt oder die Errichtung einer Photovoltaikanlage planen.

Fragen zum Grundstück

a) Welche Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen hat das Grundstück?

Das Gemeindeamt gibt Auskunft darüber, ob Ihr Grundstück in einem Bebauungsplan erfasst ist und welche Flächenwidmung gültig ist.

Das Grundstück muss sich im Bauland befinden, nur dann ist Bauen grundsätzlich möglich.

b) Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Das Grundstück ist nur dann Bauplatz, wenn es bereits dazu erklärt wurde oder bereits mit einem bewilligten Gebäude bebaut ist. Für ein Grundstück im Bauland ist eine Bauplatzerklärung nur auf Antrag des Eigentümers/der Eigentümerin möglich, dies ist Anlass für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖ BO 2014).

c) Ist das Grundstück bereits aufgeschlossen?

Nur wenn bereits die Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖ BO 2014) an die Gemeinde entrichtet worden ist.

Zur Information:

Sollte im Zuge Ihres Bauvorhabens eine Veränderung der Grundstücksgrenzen eines bereits aufgeschlossenen Bauplatzes erforderlich werden, können Ergänzungsabgaben zur Aufschließungsabgabe anfallen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch für bereits bebaute Grundstücke, für welche noch nie eine Aufschließungsabgabe entrichtet wurde, entsprechende Kosten anfallen können.

Wenn ein Grundstück bereits aufgeschlossen ist, jedoch ein niedriger Bauklassenkoeffizient herangezogen wurde, wird bei einem Neu- oder Zubau eine Aufschließungsergänzungsabgabe fällig.

Hinweis:

Die Aufschließungsabgabe hat nichts mit den Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc. zu tun!

d) Sind rechtlich gesicherte Grundgrenzen vorhanden?

Nur durch die Eintragung im Grenzkataster sind rechtlich gesicherte Grenzen gegeben.

e) Ist eine Grundstücksteilung bzw. -vereinigung möglich?

Alle **Änderungen von Grundstücksgrenzen** im Bauland sind von dem/der Eigentümer*in der Baubehörde, unter Vorlage einer Vermessungsurkunde eines befugten Zivilgeometers, anzuzeigen. Diese Teilung muss innerhalb von 2 Jahren grundbücherlich durchgeführt werden. Diese Änderung ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖ BO 2014)** bzw. **Ergänzungsabgabe (§ 39 NÖ BO 2014)**.

Das Bewilligungsverfahren vom Antrag bis zur Fertigstellung

Alle Bauvorhaben, für die ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen für die fachgerechte Herstellung erforderlich ist, sind bewilligungspflichtig (§ 14 NÖ BO 2014).

Vorhaben ohne oder mit geringfügigen baulichen Maßnahmen sind anzeigepflichtig (§ 15 NÖ BO 2014).

Alle anderen Vorhaben sind entweder meldepflichtig (§16 NÖ BO 2014) oder bewilligungs-, anzeige- und meldefrei (§ 17 NÖ BO 2014).

a) Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 NÖ BO 2014)

zum Beispiel:

- **Neu- und Zubauten von Gebäuden**
(Verfahrenserleichterungen für eigenständiges Gebäude bis max. 10m² überbaute Fläche und max. 3m Höhe),
- Errichtung von **baulichen Anlagen**
(Verfahrenserleichterungen für z.B. **Carport** bis max. 50m² überbaute Fläche und max. 3m Höhe und **Einfriedungen** bis max. 3m Höhe),
- **Abänderung von Bauwerken**, wenn Brandschutz, Standsicherheit, Nachbarrechte oder Ortsbild gefährdet sind,
- Abbruch von Bauwerken, wenn diese an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind,
- Veränderung der Höhenlage des Geländes,
- Aufstellung von Heizkesseln von mehr als 50 kW
(Verfahrenserleichterungen für Zentralheizungsanlagen bis max. 400 kW) etc.

Antragsbeilagen (§§ 18 und 19 NÖ BO 2014)

Bei der Baubehörde sind vollständige, von einem hierzu befähigten Fachmann erstellte, Unterlagen unterfertigt einzureichen!

- **Bauansuchen**
- **Nachweis des Grundeigentums** (z.B. Grundbuchsauszug – max. 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin)

- **Einreichplan (3-fach)**
samt lagerichtiger Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur (**Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren**)
- **Baubeschreibung (3-fach)**
- **Elektronische Erfassung des Energieausweises in der NÖ Energieausweisdatenbank**
- Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden muss der Planverfasser/die Planverfasserin die Objektdaten (**AGWR II – Datenblatt**) in elektronischer Form an info@pillichsdorf.at übermitteln

b) Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterungen (§ 18 Abs. 1a NÖ BO 2014)

- **Errichtung eines eigenständigen Gebäudes** bis max. 10m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe
- **Errichtung einer Einfriedung** bis max. 3m Höhe oder **einer oberirdischen baulichen Anlage** (z.B. **Carport**; überdacht und höchstens an einer Seite abgeschlossen bis max. 50m² überbaute Fläche und max. 3m Höhe),
- **Abänderung von Bauwerken**, sofern nicht die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt oder Nachbarrechte nach § 6 verletzt werden könnten
- **Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels** mit einer Nennwärmeleistung von max. 400 kW
- **Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes** in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk

Dem Antrag auf Bewilligung ist gemäß § 18 Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014 jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Baubewilligung (§ 23 NÖ BO 2014)

Die vollständig eingereichten Unterlagen werden baubehördlich geprüft. Wenn die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages führt, wird nach nachweislicher Verständigung der Parteien und Nachbar*innen vom geplanten Vorhaben und Einsichtmöglichkeit in die Antragsbeilagen (ausgenommen bei Bewilligungsverfahren gemäß § 18 Abs. 1a), ein Baubewilligungsbescheid ausgestellt.

Wurde für ein Bauvorhaben eine **baubehördliche Bewilligung** erteilt, so sind damit für die Bauwerber*innen folgende **Rechte und Pflichten** verbunden:

- Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ BO 2014 vorgelegt werden.
- Der Bauherr/die Bauherrin hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen. Die tatsächliche Ausführung muss innerhalb von 4 Wochen ab diesem Datum erfolgen (**Baubeginnsanzeige** gem. [§ 26 NÖ BO 2014](#))
- **Beauftragte Fachleute und Bauführer*innen:** Der Bauherr/die Bauherrin hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnsanzeige den **Bauführer/die Bauführerin** bekannt zu geben und einen **Nachweis über die Befugnis** anzuschließen. ([§ 25 NÖ BO 2014](#))

- **Ausführungsfristen:** ([§ 24 NÖ BO 2014](#))

Das **Recht aus einer Baubewilligung erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens

- o nicht binnen **2 Jahren** ab der Erlassung des Bewilligungsbescheides begonnen (**Baubeginnsanzeige**) oder
- o binnen **5 Jahren** ab Baubeginn fertiggestellt (**Fertigstellungsanzeige**) wurde.

Wann kann ich das Bauwerk benützen?

Erst nach Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen bei der Baubehörde
Ohne Fertigstellung keine Benützung!

Hinweis:

Wer ein **Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen benützt**, begeht eine **Verwaltungsübertretung** ([§ 37 NÖ BO 2014](#)), dies kann mit einer **Geldstrafe bis zu € 1.000,-** bestraft werden.

Fertigstellungsanzeige: ([§ 30 NÖ BO 2014](#))

Der Bauwerber/die Bauwerberin hat binnen 5 Jahren ab Baubeginn das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen.

Die **Fertigstellung** ist der Baubehörde anzuzeigen und es sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen:

- **Bescheinigung des Bauführers/der Bauführerin** über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- **Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers/der Bauführerin** bzw. mit der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens
- **Bestandsplan (2-fach)**, bei anzeigepflichtigen Abweichungen nach § 15 NÖ Bauordnung
- **Erfüllung aller** im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen **Auflagen** und **Vorlage aller Befunde und Bescheinigungen gemäß Bescheid**

Erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf das Bauwerk benützt werden und das Bauverfahren ist abgeschlossen.

Nach Fertigstellung eines neuen Wohnhauses kann **im Gemeindeamt eine Hausnummerntafel bestellt werden**. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen.

[c\) Anzeigepflichtige Vorhaben \(§ 15 NÖ BO 2014 \)](#)

zum Beispiel:

Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:

- Änderung des **Verwendungszweckes** von Bauwerken oder deren Teilen oder die **Erhöhung der Anzahl von Wohnungen** ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen
- **straßenseitige Einfriedungen**, die keine baulichen Anlagen sind
- **Stellplatz** für Fahrzeuge oder Anhänger etc.

Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:

- nachträgliche Herstellung einer **Wärmedämmung**,
- Herstellung/Veränderung von **Grundstücksein- und -ausfahrten** etc.

Vorhaben in erhaltenswerten Altortgebieten:

- Aufstellung und Austausch von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken oder die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern
- Aufstellung von Pergolen straßenseitig im seitlichen Bauwich
- Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung (Fenstertausch, Farbgebung) oder der Gestaltung der Dächer etc.

Diese Vorhaben sind mindestens **6 Wochen vor ihrer Ausführung** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (**Bauanzeige**). Der **Anzeige** sind mindestens anzuschließen:

- eine zur Beurteilung des Bauvorhabens ausreichende **maßstäbliche Darstellung** (2-fach)
- **Beschreibung des Vorhabens** (2-fach)

Der Anzeigeleger/die Anzeigelegerin darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde das Vorhaben innerhalb der 6-Wochen-Frist **nicht untersagt**.

Ausführungsfristen: (§ 24 NÖ BO 2014)

Das **Recht aus einer Bauanzeige erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab Ablauf der 6-Wochen-Frist begonnen wurde.

d) Meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖ BO 2014)

zum Beispiel:

- Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von **Klimaanlagen und Wärmepumpen** von **mehr als 70 kW** in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden
- Aufstellung und Austausch von Heizkesseln von max. 50 kW mit über Dach geführter Abgasanlage sowie Austausch solcher Heizkessel, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden
- **Austausch von Heizkesseln**
- Aufstellung von **Öfen**
- **Abbruch** von Bauwerken, soweit diese nicht unter § 14 Z. 8 und § 15 Abs. 1 Z. 3 Fallen
- Herstellung von **Hauskanälen** etc.

Diese Vorhaben sind der Baubehörde **innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung** schriftlich zu melden.

e) Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben § 17 NÖ BO 2014)

zum Beispiel:

- Aufstellung von jeweils einer **Gerätehütte** und eines **Gewächshauses** mit max. 10m² überbauter Fläche und max. 3m Höhe außerhalb des vorderen Bauwichts,
- Herstellung von **Schwimmböden** mit max. 50m³ Fassungsvermögen,
- **Schwimmböden, Naturpools** und **Gartenteichen** mit max. 200m² Wasserfläche,
- **Schwimmbödenabdeckungen** mit max. 1,5 m Höhe und **Brunnen**,
- Aufstellung von **Pergolen, Hochbeeten, Gartengrillern, Spiel- und Sportgeräten**, außerhalb von Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z. 3 lit. b)
- Errichtung, Austausch und Entfernung von **Klimaanlagen und Wärmepumpen** jeweils mit einer Nennleistung von **nicht mehr als 70 kW**, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z. 3 lit. b. anzeigespflichtig sind

- Aufstellung von **Photovoltaikanlagen**, thermischen **Solaranlagen** und **TV-Satellitenantennen**, außerhalb von Altortgebieten (§ 15 Abs 1. Z. 3 lit. b)
Anmerkung: Photovoltaikanlagen dürfen aktuell (Stand 12/23) in der Kellergasse nicht auf Dächer montiert werden, da eine Bausperre verordnet ist!
- **Instandsetzung von Bauwerken**, wenn die Konstruktionsart beibehalten wird und Formen und Farben nicht wesentlich verändert werden
- Einbau eines **Treppenschrägaufzuges** innerhalb einer Wohnung,
- Herstellung von **Anschlussleitungen** etc.

Hinweis:

Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt oder ist der **Gebrauch von öffentlichem Grund** zur Ausführung des Bauvorhabens erforderlich (z.B. Aufstellung von Baugeräten, Lagerung von Baumaterialien, Aufstellung von Containern/Schuttmulden etc.), ist für die benötigte Fläche und den betreffenden Zeitraum um eine straßenpolizeiliche Bewilligung und die Gebrauchsnahme von öffentlichem Grund **im Gemeindeamt um Bewilligung anzusuchen!**

(info@pillichsdorf.at, 02245/24 21)

Abgaben und Gebühren

Aufschließungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 450,--

Die Vorschreibung erfolgt mit der Bauplatzerklärung. (§ 38 NÖ BO 2014)

Ergänzungsabgabe (§ 39 NÖ BO 2014): Die Vorschreibung erfolgt mit der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland oder bei der Errichtung eines Neu- oder Zubaus, wenn bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient verwendet wurde.

Kanaleinmündungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Kanaleinmündungsabgabe (§ 2 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens.

Einheitssatz Mischwasser	EUR 10,17
Einheitssatz Schmutzwasser	EUR 7,70
Einheitssatz Regenwasser	EUR 4,80

Kanalgänzungsabgabe (§ 2 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt mit der Änderung der seinerzeit der Bemessung zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen (§ 3 Abs. 2), wenn sich durch die Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bestand nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 6 eine höhere Abgabe ergibt.

Kanalbenützungsgebühr (jährlich zu entrichtende Gebühr)

Kanalbenützungsgebühr (§ 5 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt mit der Benutzungsmöglichkeit der öffentlichen Kanalanlage.

Einheitssatz Schmutzwasser	EUR 1,80
----------------------------	-----------------

Werden in das Kanalsystem Schmutzwässer und Niederschlagswässer eingeleitet, kommt ein um 10% erhöhter Einheitssatz zur Anwendung.

Hinweis:

Treten nach Zustellung des Bescheides über die Kanaleinmündungsabgabe oder Kanalbenützungsgebühr derartige Veränderungen ein, dass die der Festsetzung zugrunde gelegten Voraussetzungen nicht mehr zutreffen, so hat der/die Abgabepflichtige diese Veränderungen binnen zwei Wochen nach dem Eintritt bzw. dem Bekanntwerden dem Bürgermeister schriftlich anzuzeigen (**Veränderungsanzeige**).

Zuständigkeiten Infrastruktureinrichtungen

Kanalanschluss: Gemeindeamt Pillichsdorf, Tel. Nr.: 02245/2421, info@pillichsdorf.at

Wasseranschluss: Gemeindeverband Wasserversorgung „Wolkersdorf-Pillichsdorf“,
Tel. Nr.: 02245/2450, gemeindeverband-wp@wasserversorgung-wp.at

Mülltonnenan- und -abmeldungen, Bestellung Hausnummerntafeln:

Gemeindeamt Pillichsdorf, Tel. Nr.: 02245/2421, info@pillichsdorf.at

Stromanschluss: Netz Niederösterreich GmbH, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf,

Tel. Nr.: 0810/800 100, info@netz-noe.at

Gasanschluss: Netz Niederösterreich GmbH, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf,

Tel. Nr.: 0810/800 100, info@netz-noe.at

Wohnbauförderung der NÖ Landesregierung: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung

Wohnungsförderung, Tel. Nr.: 02742/22133

Nutzen Sie auch das Angebot vom Land Niederösterreich!**Bauberatung**

Neubau, Umbau oder Sanierung: nutzen Sie unsere Beratung! Wer in Niederösterreich baut oder gestaltet, sollte die Bauberatung von Niederösterreich GESTALTE(N) in Anspruch nehmen.

Beratungen gibt es zu folgenden Themen:

- Neubau
- Umbau
- Sanierung

So funktioniert unsere Bauberatung

Zu unserer Bauberatung können Sie sich telefonisch oder über unser Online-Formular anmelden. Es wird ein Beratungstermin vereinbart, damit einer unserer Mitarbeiter / eine unserer Mitarbeiterinnen im persönlichen Gespräch auf Ihre Fragen eingehen, Ihnen entsprechende Vorschläge machen und Anregungen geben kann.

Unverbindlich und firmenunabhängig

Wir beraten Sie in allen Fragen des Bauens: vom Neubau über die Sanierung bis zum Umbau. Unsere Berater und Beraterinnen sind firmenunabhängige Fachleute mit langjähriger Erfahrung, die Sie objektiv informieren.

Es entstehen aus dem Beratungsgespräch keinerlei Verpflichtungen für Sie.

Kostenbeitrag: 90 Euro (ab 1.1.2019).

Unsere Bauberatung kann nur vom Eigentümer / von der Eigentümerin des Hauses bzw. des Grundstücks in Anspruch genommen werden.

Nähere Infos unter: <https://www.noel.gv.at>