



MARKTGEMEINDE GABLITZ

Verwaltungsbezirk St. Pölten
Linzer Straße 99 PLZ 3003

Tel.: +43 (0)2231 63466 0
Mail: gemeinde@gablitz.gv.at
<https://gablitz.at>

LEITFADEN BAUVERFAHREN

Mit diesem Leitfaden soll den angehenden Bauherren der Weg durch das Bewilligungsverfahren nähergebracht werden. Aus diesem Grund haben wir uns um eine möglichst praxisnahe und klar verständliche Zusammenfassung der einschlägigen Vorschriften bemüht.

Wo darf ich bauen?

Widmung

Das Grundstück muss im Flächenwidmungsplan eine für das Bauvorhaben passende Widmung aufweisen. Dies bedeutet etwa, dass für die Errichtung des Wohnhauses das Grundstück im Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sein muss.

Größe

Das Grundstück muss für das geplante Bauvorhaben die notwendige Größe aufweisen, um etwa die vorgeschriebene Bauweise sowie die erforderlichen Mindestabstände zu den Grundgrenzen einhalten zu können.

Die ersten Schritte zu Ihrem Bauvorhaben

Sollten Sie bereits einen Bauplatz ausgewählt und auch schon konkrete Vorstellungen von Ihrem Bauvorhaben haben, so führt Sie Ihr erster Weg in die Bauabteilung der Marktgemeinde Gablitz, wo Sie sich näher über die Bebauungsvorschriften sowie über die Durchführbarkeit Ihres Bauvorhabens informieren können.

In der Bauabteilung erhalten Sie zu folgenden Themen Auskünfte:

- Flächenwidmung und Bebauungsweise des Grundstückes
- Einschlägige Bestimmungen der geltenden NÖ Bauordnung, NÖ Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinien 1-6 sowie die Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Gablitz

Planung

Bauwerke müssen fachmännisch und entsprechend dem Stand der Technik errichtet werden. Deshalb hat der Bauherr mit der Planung, Berechnung und Ausführung des Bauvorhabens Fachleute zu betrauen, die hierzu gewerbe-rechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind. Eine Begehung und eine Geländeaufnahme durch die beauftragten Fachleute ist in der Planungsphase ein wichtiger Schritt.

Nach Erstellung der Einreichunterlagen sind diese bei der Marktgemeinde Gablitz einzureichen. (Checkliste für Planverfasser)

Einreichung - Verfahrensablauf

Nach vollständiger Vorlage aller benötigten Unterlagen wird die Einreichung Ihres Bauvorhabens dem bautechnischen Sachverständigen zur Beurteilung vorgelegt. Im Anschluss an die positive Beurteilung durch den Sachverständigen werden die betroffenen Anrainer über Ihr Bauvorhaben informiert.

Nach Ablauf der 2-wöchigen Frist zur Einbringung von Einwendungen der betroffenen Anrainer kann der Bescheid für die baubehördliche Bewilligung erstellt werden. Hinsichtlich des konkreten Verfahrensablaufes können Sie sich in der Bauabteilung informieren.

Benötigte Einreichunterlagen für bewilligungspflichtige Vorhaben:

(ausgen. u.a. Gebäude max. 10 m² und 3 m Höhe, Einfriedungen max. 3 m Höhe gem. § 18 Abs. 1a NÖ BO 2014)

- Bauansuchen, vom Bewilligungswerber oder bevollmächtigten Vertreter unterfertigt
- Baubeschreibung mind. 3-fach, firmenmäßig unterfertigt vom Planverfasser
- Einreichplan mind. 3-fach, firmenmäßig unterfertigt vom Planverfasser
- Energieausweis mind. 3-fach, firmenmäßig unterfertigt vom Ersteller
- AGWR-Daten-Blätter (siehe § 18 Absatz 4 NÖ Bauordnung 2014)
- Versickerungsberechnung

Je nach Art des Vorhabens und Lage der Liegenschaft (Schutzzone, etc.) können weitere bzw. abweichende Unterlagen erforderlich sein.

Hinweis:

Die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum ist erforderlich und muss bereits den Antragsunterlagen beigelegt werden:

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Nach Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung ist vor Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde der Baubeginn unter Nennung eines befugten Bauführers bekannt zu geben.

Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung des bewilligten Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung auf Eigengrund ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden. Wenn Sie die Baustelleneinrichtung nicht auf Eigengrund aufstellen, benötigen Sie allenfalls die Zustimmung des jeweiligen Nachbarn oder eine Bewilligung für die Benützung von öffentlichem Gut.

Hinweis:

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

- binnen 2 Jahre ab rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung begonnen wird und
- binnen 5 Jahre ab Baubeginn fertiggestellt wurde.

weitere Vorhaben gemäß NÖ Bauordnung:

anzeigepflichtige Vorhaben (§15 NÖ Bauordnung): Bauanzeige, maßstäbliche Darstellung 2-fach, Beschreibung des Vorhabens 2-fach – alle Unterlagen unterfertigt vom Anzeigeleger

meldepflichtige Vorhaben (§16 NÖ Bauordnung): schriftliche Meldung des Vorhabens, maßstäbliche Darstellung, Beschreibung des Vorhabens – alle Unterlagen unterfertigt vom Meldepflichtigen

Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖ Bauordnung): hierfür sind keine Unterlagen und keine Genehmigung der Baubehörde notwendig.

Fertigstellung

Die Fertigstellung eines Bauwerkes ist bei der Baubehörde mittels Fertigstellungsanzeige anzuzeigen.

Mit dieser Fertigstellungsanzeige ist der Baubehörde eine sogenannte „Bauführerbescheinigung“ vorzulegen. Diese Bauführerbescheinigung muss vom Bauführer oder einem zur Überwachung eines Bauvorhabens befugten Fachmann unterfertigt sein. Mit dieser Bescheinigung wird bestätigt, dass das Haus so errichtet wurde, wie es in den Einreichunterlagen dargestellt und durch den Baubewilligungsbescheid auch bewilligt wurde. Die Bestätigung über die bewilligungsgemäße Ausführung umfasst auch die Eigenleistungen.

Außerdem müssen mit der Fertigstellungsanzeige und der Bauführerbescheinigung auch sämtliche im Baubewilligungsbescheid genannten Befunde, Atteste und Nachweise vorgelegt werden.

Formulare und Merkblätter:

Bauantrag
AGWR II – Datenblatt
Versickerungsberechnung
Bekanntgabe Baubeginn und Bauführer
Formular über die Anzeige eines Bauführerwechsels
Fertigstellungsanzeige