

LEITFADEN

für ein Baubewilligungsverfahren nach § 18 Abs.1a der NÖ Bauordnung 2014

Für bestimmte Bauvorhaben, die grundsätzlich einer Baubewilligung nach § 14 bedürfen, hat der Gesetzgeber in § 18 Abs.1a Vereinfachungen vorgesehen:

(1a) Abweichend von Abs. 1 Z 2 bis 5 ist dem Antrag auf Baubewilligung für

1. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks (§ 14 Z 1 und 2) [Anm.: z.B. *Gerätehütte, Gartenhaus, ...*] mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
2. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage (§ 14 Z 2) [Anm.: z.B. *Carport, Terrassenüberdachung*], deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland,
- 2a. die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Rechte nach § 6 verletzt werden könnten (§ 14 Z 3),
3. die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a und b) oder
4. die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9)

jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben nach Z 3 überdies ein Typenprüfbericht anzuschließen. § 25 Abs. 1 gilt dafür nicht.

Auf den Folgeseiten finden Sie

- ein Bauantragsformular, welches per Tastatur ausgefüllt werden kann. Springen Sie mit der Tabulatortaste von Feld zu Feld und füllen Sie **alle** Formularfelder aus, danach drucken Sie es aus und unterfertigen es,
- ein Formblatt für einen Plankopf, versehen mit der Überschrift EINREICHPLAN, das genauso zu behandeln ist und
- Muster für die erforderlichen Plandarstellungen (Mindestanforderungen!).

Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern zu unterfertigen, auch bei Eigenplanung. Die Verfasser der bautechnischen Unterlagen (z.B. Baupläne, Beschreibungen, Berechnungen) sind – unabhängig von behördlichen Überprüfungen – für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von ihnen erstellten Unterlagen verantwortlich.

Die Unterlagen müssen alle zur Beurteilung durch die Behörde (durch bautechnische Sachverständige) erforderlichen Darstellungen und Angaben enthalten. Im Wesentlichen sind dies jene Unterlagen, die auch für ein reguläres Baubewilligungsverfahren erforderlich sind. Die Unterlagen müssen nicht von einem befugten Planverfasser (keine firmenmäßige Fertigung) erstellt werden, jedoch wird es in vielen Fällen erforderlich sein, dass die Planung durch eine Person mit entsprechenden Fachkenntnissen durchgeführt wird.

ERLÄUTERUNGEN

Sachverständige

§ 52 AVG 1991 (Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz)

- 1) Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen (Amtssachverständige) beizuziehen.
- 2) Wenn Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist, kann die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete Personen als Sachverständige (nichtamtliche Sachverständige) heranziehen.
- 3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so kann die Behörde dennoch nichtamtliche Sachverständige heranziehen, wenn davon eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist. Die Heranziehung ist jedoch nur zulässig, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten.

Anmerkung:

Da das Amt der NÖ Landesregierung den Baubehörden aufgrund knapper Personalressourcen kaum mehr Amtssachverständige zur Verfügung stellen kann, ist eine sehr lange Verfahrensdauer einzuplanen und kann das Einhalten der gesetzlich vorgeschriebenen Erledigungsfrist nicht garantiert werden.

Kosten und Dauer des Verfahrens

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens werden Verwaltungsabgaben, Kommissionsgebühren und Bundesgebühren in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe vorgeschrieben.

Für die Tätigkeit amtlicher Sachverständiger sind dzt. € 13,80 je angefangener halben Stunde vorzuschreiben, für nichtamtliche Sachverständige rund € 80,--. Nichtamtliche SV stehen der Baubehörde kurzfristiger zur Verfügung, was eine kürzere Verfahrensdauer mit sich bringt. Bei einem Einfamilienhaus ist erfahrungsgemäß in etwa mit einem Zeitaufwand von 2 bis 6 halben Stunden zu rechnen.

Entscheidungsfrist

Gemäß § 5 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 hat die Baubehörde erster Instanz über einen Antrag nach § 14, sofern das Vorhaben keiner Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, binnen **drei Monaten** zu entscheiden. Die Entscheidungsfrist beginnt erst, wenn alle Antragsbeilagen (§§ 18 und 19) der Baubehörde vorliegen.

EINREICHPLAN

Parie

gemäß § 18 Abs.1a NÖ Bauordnung 2014

Vorhaben:

Bauplatzadresse:

Gst.Nr.

EZ.

KG.

Planinhalt:

Ansicht

Schnitt

Lageplan

Sonstiges

Planverfasser:

Namen (leserlich) und Unterschriften:

Grundeigentümer:

Bauwerber:

Plandatum:

**Genehmigungsvermerk
der Baubehörde:**

