



# Marktgemeinde Königstetten

Hauptplatz 1, 3433 Königstetten

Parteienverkehr: Mo, Mi, Fr 08.00 bis 12.00 Uhr und Mi 17.00 bis 19.00 Uhr

(Tel: 02273/2223-0 FAX: 02273/2223-20) UID Nr.: ATU 16219704

e-mail: [gemeindeamt@koenigstetten.gv.at](mailto:gemeindeamt@koenigstetten.gv.at) web-site: [www.koenigstetten.gv.at](http://www.koenigstetten.gv.at)



Frau  
Aleksandra Hagel  
Ernst-Karl-Winter-Weg 6a/3  
1190 Wien

Aktenzeichen: BAU-041-2023  
Bearb.: Eilenberger Christian  
Datum: 07.09.2023

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

## B E S C H E I D

### S P R U C H

#### I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Königstetten als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 31.07.2023, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

#### **baubehördliche Bewilligung**

für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern, vier offenen KFZ-Stellplätzen und Änderung der Höhenlage des Geländes in 3433 Königstetten, Peter Rosegger-Straße 47, auf dem Grundstück Nr. 962/1, KG Königstetten, EZ 1020, Grundbuch Königstetten.

Die Baubewilligung wird gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 mit der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass vor Baubeginn ein Grundbuchsbeschluss über die Durchführung der mit Bescheid AZ: TEIL-004-2023 vom 26.7.2023 bewilligten Grenzänderung gem. Teilungsplan von Dipl.Ing. Gottfried Pauler, Zahl 5605 vom 30.6.2023 vorgelegt wird.

#### Befund:

Die Bauwerberin beabsichtigt auf dem Grundstück Nr. 982/1, KG Königstetten den Neubau von zwei Einfamilienhäusern, vier PKW-Stellplätzen und der Änderung der Höhenlage des Geländes durchzuführen. Das gegenständliche Grundstück liegt gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan im Bauland-Wohngebiet (und teilweise im Grünland-Land- und Forstwirtschaft). Die Bebauungsbestimmungen betragen 30% Bebauungsdichte, offene Bauweise sowie Bauklasse I. Die projektierten Hauptgebäude befinden sich gem. OIB RL Anlage 7 in der Gebäudeklasse 1. Das Grundstück liegt im Grenzkataster und wurde durch eine Teilung neu geschaffen.

Die Höhenlage des Geländes auf dem Grundstück bildet das Bezugsniveau. Dieses wurde im Einreichplan dargestellt. Von diesem bemessen sich die Gebäudehöhen und baulichen Anlagen. Das Bestandsniveau wird verändert. Der Planverfasser hat dies in den Einreichunterlagen dargestellt.

Konkret ist beabsichtigt, zwei Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit jeweils zwei oberirdischen Geschossen zu errichten. Den oberen Abschluss bilden Satteldächer. Die

Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der erforderlichen Abstände in der offenen Bauweise (Bauwiche) und der Bebauungsdichte wurde im Einreichplan nachgewiesen. Die Gebäude werden im Sinne der OIB RL 2, Punkt 3.11 mit unvernetzten Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Die Zufahrt zum Grundstück sowie zu den vier Stellplätzen erfolgt über ein Servitut bzw. über eine Rampe von der Peter-Rosegger-Straße her. Die Rampe wird beheizt und weist ein Gefälle von maximal 18 % auf. Die Beheizung der Wohnhäuser erfolgt mittels Wärmepumpe.

Der Baueinreichung wurden Energieausweise für beide Gebäude beigelegt. Es konnte von der Überprüfung dieses Energieausweises abgesehen werden, da im Verfahren keine Zweifel an der Richtigkeit dieses Energieausweises aufgetreten sind.

#### Gutachten:

Bei Einhaltung nachstehender Auflagen und projektgemäßer Ausführung besteht gegen die Erteilung der Baubewilligung kein Einwand:

#### Auflagen:

1. Erfolgt eine vorübergehende Inanspruchnahme der Nachbarliegenschaften für die Errichtung des Vorhabens ist im Sinne des § 7 NÖ Bauordnung 2014 ist mit dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten der dienenden Liegenschaft zeitgerecht das Einvernehmen über diese Inanspruchnahme herzustellen und bevor die Arbeiten durchgeführt werden ist eine gemeinsame Beweissicherung des bestehenden Zustandes vorzunehmen.
2. Die Fundierung hat auf Eigengrund entsprechend dem statischen Erfordernis bis in frostfreie Tiefe und tragfähigem Boden zu erfolgen. Die Tragwerke sind so zu planen und herzustellen, dass sie eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit aufweisen, um die Einwirkungen, denen das Bauwerk ausgesetzt ist, aufzunehmen und in den Boden abzutragen. Für die Neuerrichtung von Tragwerken oder Tragwerksteilen ist dies jedenfalls erfüllt, wenn die Regeln der Technik eingehalten werden. Die Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen. Bei der Planung der Tragwerke sind ständige, veränderliche, seismische und außergewöhnliche Einwirkungen zu berücksichtigen.
3. Niveauveränderungen entlang der seitlichen und hinteren Grundgrenzen dürfen nur so vorgenommen werden, dass die Standsicherheit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird. Entlang der Grundgrenzen sind daher erforderlichenfalls entsprechende Stützmauern nach statischem Erfordernis auf Eigengrund herzustellen, welche mit ihrer Oberkante mind. 10 cm über das neue Bauplatzniveau ausgeführt werden.
4. An allen absturzgefährdeten Stellen ist ein standsicheres Gelände, das den Anforderungen des Punktes 4 der OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) entspricht, herzustellen. Bei Stiegenanlagen sind entsprechende Handläufe vorzusehen.
5. Für die Bauwerke, die entsprechend der Anlage 7 zu den OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen) in die Gebäudeklasse 1 einzuordnen ist, gelten für den Feuerwiderstand der Bauteile entsprechend Punkt 2.2 der OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) die Bestimmungen der Tabelle 1b (Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen). Den Anforderungen an den Feuerwiderstand der Bauteile entsprechend dieser Tabelle ist bei der Ausführung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen. Die für die Standsicherheit von Wänden und Decken erforderlichen aussteifenden und unterstützenden Bauteile müssen im Brandfall über jenen Zeitraum hindurch wirksam sein, welcher der für diese Wände und Decken geforderten Feuerwiderstandsdauer entspricht. Für das Brandverhalten der Baustoffe entsprechend Punkt 2.1 der OIB-



Richtlinie 2 (Brandschutz) gelten die Bestimmungen der Tabelle 1a (Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten). Den Anforderungen an das Brandverhalten entsprechend dieser Tabelle ist bei der Ausführung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen.

6. Gemäß Punkt 6 der OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) müssen die erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein.
7. Das Dachwasser ist über Dachrinnen und Abfallrohre auf Eigengrund abzuleiten und über Ableitungsrohre in ausreichend dimensionierte Sickergruben, die tragsicher und verkehrssicher abgedeckt sowie mit einer Einstiegsöffnung mit einer lichten Weite von mind. 60 cm versehen sind, einzuleiten. Jede Grube ist mit einem Mindestabstand von 10 m zu bestehenden Trinkwasserbrunnen auszuführen. Die Regenwasserversickerungsanlage muss so geplant und ausgeführt werden, dass Wasser- und Bodenverunreinigungen verhindert werden. Für die Planung und Bemessung von Regenwassersickeranlagen gelten die ÖNORMEN B 2506 und die DWA-A 138.
8. Die Oberflächenwässer von befestigten Flächen sind auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen und dürfen nicht direkt über Sickergruben in das Grundwasser eingeleitet werden. Die befestigten Flächen können auch mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet werden, wenn das Gefälle auf Eigengrund gerichtet ist.
9. Die Abwässer sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten und an die Gemeindewasserleitung anzuschließen.
10. Vor Verlassen des Bauplatzes ist für den Hauskanal ein der Ö-NORM entsprechender Putzschaft herzustellen.
11. Für den Wassermesser ist unmittelbar hinter der Grundgrenze ein der ÖNORM entsprechender Zählerschacht auf Eigengrund herzustellen.
12. Verglasungen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche sind aus Sicherheitsglas oder aus sicherheitstechnisch gleichwertigem Material herzustellen oder mit Schutzvorrichtungen zu versehen, die das Anprallen von Personen verhindern. Ausgenommen Fenster oder vergleichbare vertikale Verglasungen ab einer Brüstungshöhe von 85 cm.
13. Alle Elektroinstallationen sind nach den gültigen österreichischen Vorschriften für die Elektrotechnik ÖVE / ÖNORM E 8001 in Verbindung mit der ÖVE EN 1 (entsprechend der Änderung der Elektrotechnikverordnung, BGBl. II 33/2006) auszuführen und Instand zu halten. Ein Prüfbefund eines konzessionierten Elektrotechnikers ist der Fertigstellungsanzeige beizulegen.
14. Die Anzahl der erforderlichen Mülltonnen für die gesamte Anlage ist mit dem Gemeindeverband für Abfallbeseitigung in der Region Tulln (GVA) abzustimmen und die Mülltonnen dafür sind zeitgerecht bereit zu stellen.
15. Die Abfallsammelstelle ist so auszugestalten, dass es bei der Benutzung der Abfallsammelbehälter zu keiner unzumutbaren Belästigung durch Staub, Geruch oder Lärm kommt und dass die jeweils vorgesehene Art der Sammlung und Abholung leicht durchführbar ist.
16. Die Heizung der Zufahrtsrampe ist ständig einsatzbereit und funktionstauglich zu halten.
17. Der Bauherr hat die Fertigstellung des bewilligten Vorhabens bei der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen zur Bewilligung sind in dieser Anzeige anzuführen und es sind weiters dieser Anzeige anzuschließen:



- Ein Lageplan mit der lagerichtigen Eintragung des gesamten Bauvorhabens, geeignet für die Übermittlung an das zuständige Vermessungsamt, in zweifacher Ausführung, bestätigt durch den Bauführer oder Vermessungsingenieur.
- Bei anzeigepflichtigen Änderungen einen Bestandsplan zweifach.
- Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens.
- Ein Sicherheitsprotokoll über sämtliche Elektroinstallationen vom beauftragten konzessionierten Elektromeister.
- Eine Bestätigung über die Sicherheitsverglasung von der ausführenden Fachfirma.

Hinweise:

- a. Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- b. Die Ausführung des Bauwerks muss den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 entsprechen. Das Bauwerk muss als Ganzes und in seinen Teilen für seinen Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus des Bauwerks betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Das Bauwerk muss die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen. Die Grundanforderungen sind mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung, Schallschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz sowie nachhaltige Nutzung der Ressourcen. Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen.
- c. Der Baubeginn ist der Baubehörde unbedingt vorher anzuzeigen. Mit dem Vorhaben ist innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bescheides zu beginnen. Ab dem angezeigten Baubeginn darf die erforderliche Baustelleneinrichtung aufgestellt werden. Wird kein Baubeginn innerhalb dieser Frist angezeigt, verfällt die Baubewilligung. Für die Aufstellung eines Baukranes innerhalb von Sicherheitszonen des Militärflugplatzes Langenlebarn bzw. die Errichtung/Abänderung/Erweiterung eines Luftfahrthindernisses (auch temporäre Luftfahrthindernisse) oder einer Anlage mit optischer (z.B. reflektierende Flächen) oder elektrischer Störwirkung ist zeitgerecht das Einvernehmen mit der militärischen Flugleitung Langenlebarn herzustellen. Ein Antrag um Erteilung einer luftfahrtbehördlichen Ausnahmegewilligung kann in schriftlicher oder elektronischer Form beim Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport, Rechtsabteilung, Roßauer Lände 1, 1090 Wien, E-Mail: [recht1@bmlvs.gv.at](mailto:recht1@bmlvs.gv.at) eingebracht werden.
- d. Das Lagern von Baumaschinen und Baumaterial auf Straßengrund ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf einer eigenen Bewilligung der Marktgemeinde Königstetten.
- e. Sollte mit der Anzeige über die Fertigstellung keine Bescheinigung des Bauführers vorgelegt werden, ist eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 NÖ Bauordnung 2014) durchführen zu lassen und es sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.
- f. Die Benützung des Vorhabens darf erst nach Vorliegen der Bescheinigung des Bauführers erfolgen, wobei darauf hingewiesen wird, dass eine nicht vollständig eingebrachte Fertigstellungsanzeige als nicht erstattet gilt.
- g. Das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid erlischt, wenn das Vorhaben nicht binnen 5 Jahren ab dem Beginn vollendet wurde und keine Anzeige der Fertigstellung erfolgt. Diese Frist wird von der Baubehörde verlängert, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Vorhaben innerhalb einer, aufgrund des bisherigen Baufortschritts angemessenen, Nachfrist vollendet werden kann.



- h. Im Zuge der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass Baustoffe, Baurestmassen, Verpackungsmaterialien und ähnliches gegen Windverfrachtung gesichert werden.

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.

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.

## II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 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 **€ 785,95** 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 31.07.2023 wurden am 10.08.2023 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 nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 31.07.2023 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 Tarifposten zur Anwendung gelangten:

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 Herstellung des verordneten Bezugsniveaus, 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 § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

### Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 29 für eine Fläche von 275 m <sup>2</sup>	€	151,25
Verwaltungsabgabegemäß TP 29 für eine Fläche von 300 m <sup>2</sup>	€	165,00
Verwaltungsabgabegemäß TP 30 für Geländeänderung und Stützmauer	€	138,00
Barauslagen Sachverständigengebühr	€	177,00
<b>Summe Verfahrenskosten</b>	<b>€</b>	<b>631,25</b>
<b>Kostenhinweis:</b>		
Barauslagen Bundesgebühr	€	154,70
<b>Summe Bundesgebühren</b>	<b>€</b>	<b>154,70</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>€</b>	<b>785,95</b>

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

### RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Königstetten eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Königstetten (p.A. Hauptplatz 1, 3433 Königstetten, e-mail: [gemeindeamt@koenigstetten.gv.at](mailto:gemeindeamt@koenigstetten.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.koenigstetten.gv.at](http://www.koenigstetten.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:

Ing. Roland Nagl



Beilagen:  
Zahlschein  
Einreichplan  
Baubeschreibung  
Energieausweis  
Sonstige Unterlagen