

Marktgemeinde Dobersberg

3843 Dobersberg, Schloßgasse 1, ☎ 02843/2332, Fax 23326

E-Mail: gemeinde@dobersberg.gv.at

Bezirk Waidhofen/Thaya - Land Niederösterreich

Parteienverkehr Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr



Informationsblatt für Bauwerber

Sehr geehrte(r) Bauwerber(in)!

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Ihnen einen Überblick geben, welche Kosten für Sie durch eine Bauführung anfallen.

Bauverfahren

Für nachstehend angeführte Bauvorhaben ist fristgerecht bei der Baubehörde um Erteilung der Baubewilligung anzusuchen.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben gem. § 14 NÖ Bauordnung 2014:

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
- Errichtung von baulichen Anlagen
- die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, etc. beeinträchtigt werden könnten
- Aufstellung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW
- Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW oder von Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- Aufstellung von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen
- Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1.000 Liter
- Veränderung der Höhenlage des Geländes
- Aufstellung von Windkraftanlagen, oder deren Anbringung an Bauwerken
- Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind
- Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken

Folgende Antragsbeilagen sind hierfür beim Gemeindeamt vorzulegen:

- Nachweis des Grundeigentums bzw. Nachweis des Nutzungsrechtes (wenn Bauwerber nicht Grundstückseigentümer ist)
- Ansuchen um Baubewilligung
- Einreichpläne (in 3-facher Ausfertigung; insbesondere Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung (in 3-facher Ausfertigung; Bauausführung, Verwendungszweck, Grundriss- u. Nutzflächen)
- Energieausweis (in 3-facher Ausfertigung, jedoch nur bei Neu- und Zubauten von Gebäuden)

Verfahrenserleichterung gemäß § 18, Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014:

Dem Antrag auf Baubewilligung für

- die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks 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,
- die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage 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 → **z.B. Carports**
- die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht die Standsicherheit tragender Bauteile oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten,
- die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung oder
- die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk

ist eine ausreichende, **maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens** (muss nicht von einem hierzu Befugten stammen) **in zweifacher Ausfertigung** anzuschließen. Ein Bauführer ist für Vorhaben nach § 18, Abs. 1a NÖ BO 2014 nicht erforderlich.

Verfahrenskosten:

➤ Vergebührung der Antragsbeilagen (Bundesgebühren):

- Ansuchen um Bewilligung.... **€ 14,30**
- Einreichplan.... **€ 3,90 je Bogen** (je 4 A4-Seiten)
- Baubeschreibung.... **€ 3,90 je Bogen** (je 4 A4-Seiten)
- Energieausweis..... **€ 3,90 je Bogen** (je 4 A4-Seiten), höchstens jedoch.... **€ 21,80**
- Gutachten (des bautechnischen Sachverständigen).... **€ 14,30**

➤ Verwaltungsabgaben:

- Für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche **€ 0,55**
mindestens jedoch **€ 104,00**
- Für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken **€ 69,00**
- für die Aufstellung von Feuerungsanlagen und von Blockheizkraftwerken **€ 43,10**
- Zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten **€ 43,10**
- Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz **€ 33,10**

➤ Kommissionsgebühren:

Für jede angefangene halbe Stunde je ein Amtsorgan **€ 13,80**
(gem. Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978)

➤ Sachverständigengebühren:

für jede angefangene halbe Stunde **€ 74,68**

Einmalig zu entrichtende Gebühren:

Aufschließungsabgabe

(für Errichtung von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung u. Beleuchtung)

Wird ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz erklärt oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes erteilt, ist dem Eigentümer dieses Grundstückes von der Gemeinde die Aufschließungsabgabe vorzuschreiben.

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe beträgt derzeit € 450,00 (gültig ab 01.01.2012).

Formel: $\sqrt{\text{Quadratwurzel aus Fläche}} \times \text{Einheitssatz} \times \text{Bauklassenkoeffizient (BKK)}$

Beispiel:

Grundstücksfläche: 900 m²

Bauklasse II (= BKK 1,25)

$$\sqrt{900} (=30) \times 450 \times 1,25 = \underline{\text{EUR 16.875,00}}$$

Gemäß § 38 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient (BKK) im Baulandbereich ohne Bebauungsplan mindestens 1,25 (Bauklasse II, Bebauungshöhe über 5 bis 8m) sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Die Marktgemeinde Dobersberg gewährt zur Errichtung eines Einfamilienhauses eine Gemeindevohnbauförderung in Höhe von € 6.000,00 und bei Anschluss an das Fernwärmenetz zusätzlich € 1.500,00.

Genauere Informationen zur Förderung finden Sie auf unserer Homepage www.dobersberg.gv.at (Bürgerservice/Formulare/Gemeindevohnbauförderung) oder direkt bei unseren Mitarbeitern am Gemeindeamt.

Wasseranschlussgebühr (einmalige Abgabe für den Anschluss)

(gilt für die KG's Dobersberg und Merkengersch, da in den übrigen Katastralgemeinden keine öffentliche Wasserleitung der Gemeinde vorhanden ist!)

Der Einheitssatz (ES) beträgt für die KG Dobersberg	€ 6,50 + 10% Ust (ab 01.07.2016)
für die KG Merkengersch	€ 4,50 + 10% Ust (ab 01.07.2011)

Formel: **BFI. x ES**

Bfi = Berechnungsfläche (= $bbFI : 2 \times (G+1) + 15 \% ubbFI$ (max. 75 m²))

bbFI = bebaute Fläche

G = angeschlossene Geschoße

ubbFI = unbebaute Fläche (Grundstücksgröße abzüglich bebaute Fläche, maximal 500 m² werden berücksichtigt)

Beispiel:

bebaute Fläche: 130 m²

Grundstücksgröße: 900 m² (unbebaute Fläche 770 m², Berücksichtigung 15% von max. 500 m² = 75 m² unbebaute Fläche)

angeschlossene Geschoße: 3 (Keller, Erdgeschoß, Dachgeschoß)

Berechnung:

$$[130 : 2 \times (3+1) + 75 \text{ m}^2] \times € 6,50 = € 2.177,50$$

	+ 10% Ust.	€ 217,75
Wasseranschlussabgabe		<u>€ 2.395,25</u>

Der Wasserleitungsanschluss wird von der Gemeinde bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Die Verlegung am eigenen Grundstück bis zum Wasserzähler ist auf Kosten des Bauwerbers herzustellen.

Spätestens bei Einzug in das Wohnobjekt wird von der Gemeinde ein Wasserzähler eingebaut.

Kanaleinmündungsabgabe (einmalig für den Anschluss)

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Einheitssatz (ES) für Schmutzwasserkanal: € 11,50/m² + 10% Ust
(Dobersberg, Lexnitz, Reibers, Riegers, Großharmanns)

Einheitssatz (ES) für Regenwasserkanal: € 4,50/m² + 10% Ust

Formel: **BFI. x ES**

Bfl = Berechnungsfläche (= bbFl : 2 x (G+1) + 15 % ubbFl (max. 75 m²)

bbFI = bebaute Fläche

G = angeschlossene Geschöße

ubbFI = unbebaute Fläche (Grundstücksgröße abzüglich bebaute Fläche, maximal 500 m² werden berücksichtigt)

Beispiel:

bebaute Fläche: 130 m²

Grundstücksgröße: 900 m² (unbebaute Fläche 770 m², Berücksichtigung 15% von max. 500 m² = 75 m² unbebaute Fläche)

angeschlossene Geschoße: 3 (Keller, Erdgeschoß, Dachgeschoß)

➤ Schmutzwasserkanal (SW):

Die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe für den Schmutzwasserkanal richtet sich nach der bebauten Fläche und nach den angeschlossenen Geschoßen.

Berechnung:

$$\begin{aligned} [130 : 2 \times (3+1) + 75 \text{ m}^2] \times \text{€ } 11,50 &= \text{€ } 3.852,50 \\ + 10 \% \text{ Ust} &\quad \text{€ } \underline{385,25} \end{aligned}$$

Kanaleinmündungsabg. SW	€ 4.237,75
--------------------------------	-------------------

➤ Regenwasserkanal (RW):

Die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe für den Regenwasserkanal richtet sich nach der bebauten Fläche, die Geschosse werden hierbei nicht berücksichtigt.

Berechnung:

$[130 : 2 \times (0+1) + 75 \text{ m}^2] \times \text{€ } 4,50 =$	€ 630,00
+ 10 % Ust	€ 63,00

Kanaleinmündungsabg. RW	€ 693,00
--------------------------------	-----------------

ACHTUNG: Ist eine Garage unmittelbar an ein Wohnhaus angebaut und mit einem Durchgang verbunden, so ist die bebaute Fläche der Garage bei der Berechnung der jeweiligen Anschlussgebühr ebenfalls zu berücksichtigen.

Das bedeutet, sobald die Garage mit dem Wohnhaus durch eine Tür verbunden ist, ist die Anschlussgebühr auch für die Garage zu entrichten, unabhängig davon, ob sich tatsächlich ein Wasser- bzw. Schmutzwasseranschluss in der Garage befindet (NÖ Kanalgesetz 1977)! Dies gilt auch für die jährliche Kanalbenützungsgebühr.

Jährlich wiederkehrende Gebühren:

Kanalbenützungsgebühr

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten.

Ab dem Zeitpunkt wo die Anschlussleitung errichtet wurde und eine Benützung des Kanals tatsächlich erfolgt bzw. möglich ist, wird die Benützungsgebühr vorgeschrieben.

Die jährliche Gebühr ist im Vorhinein in vierteljährlichen Teilzahlungen (jeweils bis zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November) zu entrichten.

Formel: **Bfl. x ES**

Bfl = die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. Kellergeschosse und nicht angeschlossene Gebäudeteile (zB. Garage) werden nicht dazu gerechnet.

ES = Einheitssatz

Beispiel:

Einheitssatz: € 2,05

Wohnhaus: 130 m²

nicht angeschlossene Garage: 30 m²

angeschlossene Geschoße: 3 (Keller, Erdgeschoß, Dachgeschoß)

Keller zählt bei Kanalbenützungsgebühr nicht, daher werden nur 2 Geschoße gerechnet.

➤ Kanalbenützungsgebühr:

Berechnung:

(130 x 2) x € 2,05 = € 533,00

+ 10 % Ust € 53,30

jährl. Kanalbenützungsgebühr € 586,30

Wird von der Liegenschaft neben den Schmutzwässern zusätzlich Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet, so kommt ein um 10% erhöhter Einheitssatz zur Anwendung.

Wasserbezugsgebühr

Wasserbezugsgebühr Dobersberg: € 1,50 / m³ + 10% Ust. (ab 01.07.2016)

Wasserbezugsgebühr Merkengersch: € 1,95 / m³ + 10 % Ust (ab 01.07.2016)

Die Ablesung des Wasserzählers wird 1x jährlich von einem Mitarbeiter der Gemeinde durchgeführt und erfolgt normalerweise in den Monaten Juni und Juli.

Aufgrund des Jahresverbrauchs wird vierteljährlich eine Vorauszahlung vorgeschrieben. Die Jahresabrechnung erfolgt mit der Abgabenvorschreibung im 3. Quartal.

Die Bereitstellungsgebühr für den Wasserzähler beträgt jährlich € 45,00 + 10%. Die Vorschreibung erfolgt halbjährlich im 1. und 3. Quartal.

Grundsteuer

Der Einheitswertbescheid des Finanzamtes bildet die Grundlage für die Vorschreibung der Grundsteuer B.

Müllgebühren

Für die Vorschreibung der Müllgebühren ist der Gemeindeverband für Aufgaben der Abfallwirtschaft in Waidhofen/Thaya (Tel.: 02842/51223) zuständig.

Die Zustellung der Mülltonnen erfolgt über die Marktgemeinde Dobersberg – spätestens bei Einzug.

Hinweis:

Durch eine Baubewilligung (vor allem bei Zu- und Umbauten) können aufgrund der Änderung der Berechnungsflächen Ergänzungsabgaben für Wasser, Kanal und Anschließung anfallen. Erkundigen Sie sich diesbezüglich bitte zeitgerecht am Gemeindeamt.

**Trotz sorgfältiger Kontrolle bleiben Satz- und Druckfehler vorbehalten!
Es kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden!**