



STADTGEMEINDE BERNDORF

A-2560 Berndorf I, Kislingerplatz 2-4
Bezirk Baden, Niederösterreich
Tel.: 02672/82253-0, Fax: 02672/85637, E-Mail: post@berndorf.gv.at
Internet: www.berndorf.gv.at, DVR: 0067784

Berndorf, am 23.03.2015

Zahl: 241032/05/Li

Betrifft: **Baubewilligung**

BESCHEID

Herrn/Frau/Firma
R34 Immobilienbesitz GmbH
Schweizertalstraße 29d
1130 Wien

Spruch

Das Stadtamt Berndorf als Baubehörde I. Instanz entscheidet über Ihren Antrag vom 04.09.2013 aufgrund des Sachverständigengutachtens vom 30.10.2014 und des Ergebnisses der Bauverhandlung am 10.03.2015 wie folgt:

I. Das Grundstück Nr. 563/6, EZ. 1231, KG. Berndorf II ist ein bestehender Bauplatz gemäß § 11 Abs. 1, Z. 4 NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BauO 1996), LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung.

II. Gemäß § 14 Z. 1 i.V.m. § 23 Abs.1 und 2 NÖ BauO 1996 wird Ihnen die Baubewilligung zur/zum

Neubau eines Wohnhauses mit 4 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 8 PKW-Stellplätzen

auf dem Bauplatz Grundstück Nr. 563/6, EZ. 1231, KG. Berndorf II, Untere Ödlitzer Straße 32 erteilt.

Das Vorhaben ist entsprechend der Baubeschreibung sowie der mit der Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs-)unterlagen auszuführen und zwar unter Berücksichtigung folgender

AUFLAGEN

1. Die Ausführung des Vorhabens hat gemäß der NÖ Bauordnung und der Bautechnikverordnung in der letztgültigen Fassung sowie unter Einhaltung der für das Bauen im Land Niederösterreich weiteren maßgeblichen Gesetze und Vorschriften sowie den angeführten Auflagen, entsprechend der mit einer Bezugsklausel versehenen Einreichunterlagen zu erfolgen.

2. Die Bauausführung ist nach den Regeln der Technik auszuführen und hat auch dem Stand der Technik zu entsprechen.

3. Für den Abbruch des bestehenden Gebäudes ist bei der Baubehörde eine Bauanzeige durchzuführen.
4. Mit der Ausführung des Vorhabens darf erst nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden. Über die Rechtskraft des Bescheides hat sich der Bauwerber vor Baubeginn bei der Baubehörde Gewissheit zu verschaffen.
5. Angrenzende Objekte und Grundstücke sind während der Bauarbeiten vor übermäßigen Staub- Lärm- und Geruchsbelästigungen zu schützen. Schutzmaßnahmen sind zu treffen.
6. Die planlich dargestellte Geländeänderung kann entsprechend der Unterlagen ausgeführt werden.
7. Das Vorhaben ist gemäß der baubehördlichen Bewilligung auszuführen. Im Falle geringfügiger Abänderungen ist der Baubehörde eine schriftliche Anzeige zu erstatten; bei wesentlichen Abänderungen ist vor Inangriffnahme neuerlich um Baubewilligung anzusuchen.
8. Der Bauwerber hat der Baubehörde den **Beginn der Ausführung** des Vorhabens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich bekannt zu geben, gleichzeitig ist der Bauleiter namhaft zu machen
9. Der Bauwerber hat die Bauausführung nur mit hierzu berechtigten Personen durchzuführen.
10. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister bezüglich der Ausführung der Schornsteine samt Reinigungsöffnungen herzustellen.
11. Im Zuge der Bauausführung ist rechtzeitig die Rohbaubeschau der Rauch- bzw. Abgasfänge durch den zuständigen Rauchfangkehrermeister zu veranlassen. Der Rohbaubefund über die Rauch- und Abgasfänge ist der Baubehörde ehestens zu übermitteln.
12. Für den Anschluss an das Strom- und Wasserversorgungsnetz ist bei den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig der Antrag zu stellen.
13. Abbruch- und Schuttmaterial ist in eine genehmigte Bauschuttdeponie einzubringen. Sonstige Abfälle sind getrennt zu erfassen und einer, den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen, entsprechenden Verwertung (Entsorgung) zuzuführen.
14. Die Errichtung der Heizungsanlage ist der Baubehörde gemäß § 15 Abs.1, Zi.3 NÖ Bauordnung 1996 anzuzeigen.
15. Arbeiten an der Grundstücksgrenze sind mit den Nachbarn zeitgerecht abzusprechen, Beschädigungen am Nachbarobjekt bzw. am Nachbargrundstück sind auf Kosten des Bewilligungswerbers zu beheben bzw. sind Verunreinigungen umgehend zu beseitigen.
16. Im Bereich von absturzgefährdeten Stellen sind mindestens 1,00 m hohe Geländer oder Brüstungen vorzusehen. Eine Höhe von 90 cm genügt, für Brüstungen die oben mindestens 20 cm dick sind. Absturzsichernde Verglasungen sind aus Verbundsicherheitsglas auszuführen.
17. Geländer und Brüstungen müssen auch Kinder ausreichend schützen. Sie müssen entsprechend Pkt. 12.3. der ÖNORM B 5371 ausgeführt werden und dürfen das Überklettern nicht erleichtern und müssen das Durchkriechen verhindern (Öffnungen max. 12 cm breit).
18. Verglasungen in Türen sowie vertikale Verglasungen (z.B. Glaswände, Fensterwände, etc.) entlang begehbbarer Flächen (davon ausgenommen sind Fenster und vergleichbare vertikale Verglasungen ab einer Brüstungshöhe von 90 cm) müssen bis zu einer Höhe von min. 1,50 m über der Standfläche aus Sicherheitsglas oder aus sicherheitstechnisch gleichwertigem Material hergestellt oder unfallsicher abgeschirmt werden.
19. Bei Stiegen mit mehr als vier Stufen müssen jedenfalls auf einer Seite feste und griffsichere

Handläufe angebracht werden. Handläufe müssen fest und griffsicher sein und so hoch angebracht werden, dass sie bequem und sicher benutzt werden können.

20. Dem Bauvorhaben ist eine Person beizuziehen, die gewerberechtlich oder als Ziviltechniker(in) befugt ist statische Berechnungen durchzuführen.

21. Nach Fertigstellung der Fundamentplatte für das Wohnhaus hat der Bauführer vor weiteren Bautätigkeiten die tatsächliche, absolute Höhe der Fundamentoberkante der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben.

22. Für die Erste Löschhilfe sind an gut sichtbarer, jederzeit leicht zugänglicher Stelle tragbare Feuerlöscher gemäß ÖNORM EN3 gesichert bereitzuhalten. Diese sind in zweijährlichen Abständen wiederkehrenden Überprüfungen durch einen Fachkundigen unterziehen zu lassen.

23. Vor Herstellung der Sickergrube ist ein Sickerversuch zur Feststellung der Sickerfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. Sollte die erforderliche Sickerfähigkeit nicht gegeben sein, ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt eine andere Lösung zu suchen.

24. Wird für die Bauarbeiten bzw. für Materiallagerungen öffentliches Gut (Landesstraße) beansprucht, so ist zeitgerecht vor Baubeginn bei der BH Baden um die Bewilligung gemäß § 90 STVO 1960 anzusuchen.

25. Für die Errichtung der Aufzugsanlage ist gesondert um Bewilligung anzusuchen.

26. Baulichkeiten oder Teile von solchen dürfen vor Anzeige der Fertigstellung des Vorhabens nicht in Verwendung genommen werden.

27. Die **Fertigstellung** des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 NÖ Bauordnung 1996 schriftlich anzuzeigen. Dieser Anzeige sind beizulegen:

- ☐ die Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistungen) des Bauwerks
- ☐ ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)
- ☐ eine Bescheinigung einer gewerberechtlich (z.B. Baumeister) oder als Ziviltechniker(in) befugten Person, dass sie die statische Berechnung für die Dimensionierung der gesamten Tragkonstruktion durchgeführt hat und diese entsprechend dieser Berechnung ausgeführt wurde
- ☐ eine Bestätigung eines Befugten (zB. Baumeister oder Installateur) über die Dichtheit der Kanalleitungen
- ☐ Bestätigung des Bauführer über die ordnungsgemäße Versickerung der Regenwässer auf Grund eines Sickerversuches
- ☐ ein positiver Baubefund für sämtliche Schornsteine, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister
- ☐ ein mangelfreies Prüfprotokoll einer hierzu befugten Person über die gesamte elektrische Anlage gemäß der gültigen Elektrotechnikverordnung
- ☐ ein mangelfreies Prüfprotokoll einer hierzu befugten Person über die entsprechende Ausführung der Blitzschutzanlage gemäß den geltenden ÖVE-Vorschriften.
- ☐ Nachweis über den fachgemäßen Einbau geeigneter Brandschutztüren im gesamten Objekt

Hinweise:

- Auf die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes - BauKG BGBl. I 37/1999 i.d.dzt.g.F. wird hingewiesen. §
3. (1) Werden auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr einen Planungs- und Baustellenkoordinator für die Vorbereitungsphase und einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase zu bestellen. Dieselbe Person kann Planungs- und Baustellenkoordinator sein. Der Bauherr kann die Aufgaben des Planungs- und Baustellenkoordinators selbst wahrnehmen, wenn er die Voraussetzungen nach Abs. 3 erfüllt.
- Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.
Laut § 30 NÖ BauO 1996 sind dieser Anzeige zwingend beizulegen:
 1. bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (§ 30 Abs. 2 Z. 1 NÖ BauO 1996) des Bauvorhabens (2-fach),
 2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15 NÖ BauO 1996) ein Bestandsplan (2-fach),
 3. eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs. 2 NÖ BauO 1996) über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks,
 4. die in diesem Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.
- Diese Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ BauO 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.
- Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen (§ 26 Abs. 1 NÖ BauO 1996).
- Der Baubehörde ist spätestens mit der Anzeige des Baubeginns der zur Beaufsichtigung der Arbeiten bestellte Bauführer bekanntzugeben (§ 25 Abs. 3 NÖ BauO 1996).
- Das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wird oder binnen 5 Jahren ab Ihrem Beginn vollendet wird (§ 24 NÖ BauO 1996).

III. Sie sind verpflichtet hierfür folgende Verfahrenskosten, innerhalb von acht Tagen ab Rechtskraft dieses Bescheides, mittels beiliegenden Zahlscheins an die Gemeindekasse zu entrichten.

Kommissionsgebühren	9	1/2h	€	124,20
Barauslagen bautechn. SV Gebietsbauamt Mödling			€	457,28
Barauslagen Ortsbildgutachten Amt NÖ LRG			€	349,44
Barauslagen bautechn. SV - Gutachtenerstellung			€	2.664,00
Barauslagen bautechn. SV - Bauverhandlung			€	396,00
Verwaltungsabgabe Tarifpost 29	1.179,24	m ²	€	589,62
Gesamt:				4.580,54

Rechtsgrundlage der Entscheidung:

§§ 76 bis 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung.

Kommissionsgebühr: § 1 Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung.

Verwaltungsabgabe: § 6 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2014, LGBl. 3800/4-0

Barauslagen: § 76 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung.

Begründung

Zu I. entfällt

Zu II. Das Vorhaben steht sowohl mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan, als auch mit den maßgeblichen Bestimmungen im Einklang.

Zu III. Die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe und der Barauslagen gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Die Kommissionsgebühren errechnen sich auf Grund der teilnehmenden Amtsorgane und der Verhandlungsdauer. Sie gründen sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

In diesem Fall: 3 Amtsorgane - 3 1/2 Stunden

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, eine Berufung an den Stadtrat erhoben werden. Die Berufung ist schriftlich, telegrafisch, mittels Telefax, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Stadtamt der Stadtgemeinde Berndorf einzubringen.

Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen, sowie einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten, und ist mit einer Bundesstempelgebühr im Wert von € 14,30 zu vergebühren.

Bitte beachten Sie:

Mit Telefax, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebrachte Berufungen, die binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Stadtgemeinde Berndorf einlangen, gelten gem. § 13 Abs. 5 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 in der derzeit geltenden Fassung als rechtzeitig eingebracht.

Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Amtsstunden Stadtamt Berndorf: Montag bis Donnerstag 7.00 Uhr – 16.00 Uhr
Freitag 7.00 Uhr – 12.00 Uhr

Hinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz Bundesgebühren in der Höhe von € 134,30 zu entrichten. Die Gesamtkosten betragen somit € 4.714,84.

Für das Stadtamt Berndorf:


Heribert Prokop
Stadtrat

Ergeht gleichlautend an:

1. Antragsteller R34 Immobilienbesitz GmbH, Schweizertalstraße 29d, 1130 Wien
2. Nachbar Peter Spindler, Untere Ödlitzer Straße 32A, 2560 Berndorf
3. Bauführer wenn bekannt

Beilagen für die Bauwerber:

- Einreichplan (1fach)
- Energieausweis (1fach)
- Baubeschreibung (1fach)
- Erlagschein/Zahlschein

Beilagen für den Bauführer:

- Einreichplan (1fach)
- Energieausweis (1fach)
- Baubeschreibung (1fach)

Bescheid – unter Rechtsmittelverzicht
übernommen:
