

Baurechtsberatung

durch den Bausachverständigen
Bmstr. Ing. Wolfgang Ullmann
Dienstag 16:00 bis 18:00 Uhr
nach telefonischer
Vor Anmeldung!

Bauamt

Tel. Nr. 02245/ 2401 DW 40

bauamt@wolkersdorf.at

Öffnungszeiten Bauamt:

Mo – Do: 07:30 – 12:00 Uhr

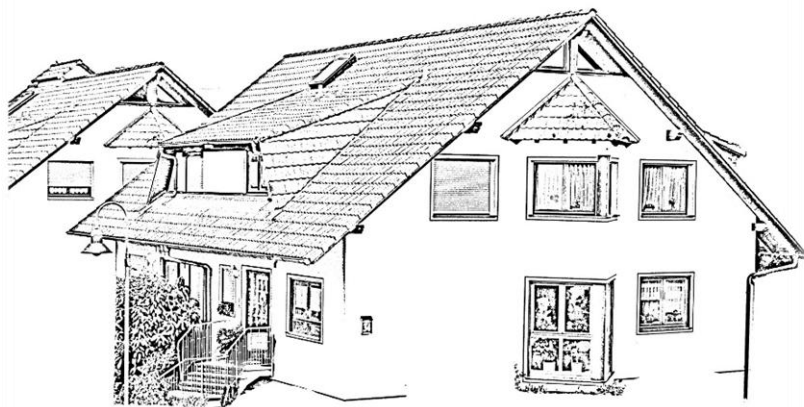
Fr: 07:30 – 12:30 Uhr

Di: 13:00 – 18:00 Uhr

Bauberatung: 16:00 – 18:00 Uhr

Infoblatt
für Bauwerber*innen

**Neue Bauordnung
ab 01.03.2026**



Dieses Merkblatt dient lediglich als Information und soll einen Überblick geben, es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wir sind bemüht, dieses Merkblatt aktuell zu halten, Rechte aus unrichtigen Angaben können jedoch nicht abgeleitet werden.

Geschätzte Leserinnen und Leser!

Dieses Infoblatt soll Ihnen als Serviceleistung eine bessere Orientierung im Bereich der baubehördlichen sowie rechtlichen Belange als Bauwerbende ermöglichen. Die Inhalte unterliegen einer kontinuierlichen Weiterentwicklung als Teil eines fortlaufenden Verbesserungsprozesses aller Serviceleistungen unserer Stadtgemeinde. Weiters stehen Ihnen weiterhin die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamtes gerne für Fragen zur Verfügung! Wir hoffen, Sie mit dieser Informationsausgabe optimal bei der Abwicklung Ihres Bauvorhabens zu unterstützen und wünschen Ihnen viel Freude bei der Umsetzung Ihres Projektes.

*Dominic Litzka
Bürgermeister*

Fragen zum Grundstück

a) Welche Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen hat das Grundstück?

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie die textlichen Bebauungsbestimmungen sind auf der Website der Stadtgemeinde Wolkersdorf ersichtlich:

https://www.wolkersdorf.at/Buergerservice/Informationen_Dienstleistungen/Raumordnung_Flaechenwidmung_Bebauungsplan

Das Grundstück muss sich im Bauland befinden, nur dann ist Bauen möglich.

b) Ist das Grundstück bereits Bauplatz?

Das Grundstück ist nur dann Bauplatz, wenn es bereits dazu erklärt wurde oder bereits mit einem bewilligten Gebäude bebaut ist. Für ein **Grundstück im Bauland** ist eine Bauplatzerklärung nur **auf Antrag der Eigentümer** möglich, dies ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** ([§ 38 NÖ BO 2014](#)).

Informationen dazu erhalten Sie im Bauamt.

c) Ist das Grundstück bereits aufgeschlossen?

Nur wenn bereits die **Aufschließungsabgabe** ([§ 38 NÖ BO 2014](#)) an die Gemeinde entrichtet worden ist. Informationen dazu erhalten Sie ebenso im Bauamt.

Zur Information:

Sollte im Zuge Ihres Bauvorhabens eine Veränderung der Grundstücksgrenzen eines bereits aufgeschlossenen Bauplatzes erforderlich werden, können Ergänzungsabgaben zur Aufschließungsabgabe anfallen.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch für bereits bebaute Grundstücke, für welche noch nie eine Aufschließungsabgabe entrichtet wurde, entsprechende Kosten anfallen können.

Wenn ein Grundstück bereits aufgeschlossen ist, jedoch ein niedriger Bauklassenkoeffizient herangezogen wurde, wird bei einem Neu- oder Zubau eine Aufschließungsergänzungsabgabe fällig.

Hinweis:

Die Aufschließungsabgabe hat nichts mit den Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Strom, Telefon etc. zu tun!

d) Sind rechtlich gesicherte Grundgrenzen vorhanden?

Nur durch die Eintragung im **Grenzkataster** sind rechtlich gesicherte Grenzen gegeben. Für gewisse Bauvorhaben sind rechtlich gesicherte Grundgrenzen erforderlich.

e) Ist eine Grundstücksteilung bzw. -vereinigung möglich?

Alle **Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland** sind von dem/der Eigentümer*in der Baubehörde, unter Vorlage einer Vermessungsurkunde eines befugten Zivilgeometers, anzuzeigen. Diese Teilung muss innerhalb von 2 Jahren grundbücherlich durchgeführt werden. Die Mindestbauplatzgröße beträgt 330m².

Diese Änderung ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** ([§ 38 NÖ BO 2014](#)) bzw. **Ergänzungsabgabe** ([§ 39 NÖ BO 2014](#)).

Das Bewilligungsverfahren vom Antrag bis zur Fertigstellung

Alle Bauvorhaben, für die ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen für die fachgerechte Herstellung erforderlich ist, sind **bewilligungspflichtig**. ([§§ 14 und 15 NÖ BO 2014](#)).

Alle anderen Vorhaben sind entweder **meldepflichtig** ([§16 NÖ BO 2014](#)) oder **bewilligungs- und meldefrei**. ([§ 17 NÖ BO 2014](#)).

a) Bewilligungspflichtige Vorhaben (§14 NÖ BO 2014)

Zum Beispiel:

- **Neu- und Zubauten von Gebäuden**
- Errichtung von **baulichen Anlagen**
- **Abänderung von Bauwerken**, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden könnte
- **Abbruch** von Bauwerken, wenn diese an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind
- Veränderung der **Höhenlage des Geländes** etc.

Antragsbeilagen (§§ 18 und 19 NÖ BO 2014)

Bei der Baubehörde sind **vollständige, unterfertigte und von befugten Fachleuten ausgestellte** Unterlagen einzureichen!

- **Bauansuchen**
- **Nachweis des Grundeigentums** (z.B. Grundbuchsauszug – max. 6 Monate alt) oder Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin)
- **Einreichplan** (3-fach)
samt lagerichtiger Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung in der Natur (**Grenzkataster, Grenzvermessung, Grenzfeststellungsverfahren**)
- **Baubeschreibung** (3-fach)
- **Nachweis der Befugnis der Planverfasser*in**
- **Elektronische Erfassung des Energieausweises in der NÖ Energieausweisdatenbank**
- Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden muss der/die Planverfasser*in die Objektdaten (**AGWR II – Datenblatt**) in elektronischer Form an bauamt@wolkersdorf.at übermitteln

b) Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 15 NÖ BO 2014)

Zum Beispiel:

- Änderung des **Verwendungszweckes** von Bauwerken oder deren Teilen oder die **Erhöhung der Anzahl von Wohnungen** ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen
- **Errichtung eines eigenständigen Gebäudes** bis max. 10m² überbaute Fläche und max. 3 m Höhe
- Errichtung einer **Einfriedung** bis max. 3m Höhe
- Errichtung einer **oberirdischen baulichen Anlage**, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, **mit einer überbauten Fläche von max. 50m² und max. 3m Höhe** (z.B. **Carport**: überdacht und höchstens an einer Seite geschlossen)
- **Abänderung von Bauwerken**, wenn der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 (Nachbarrechte) verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte
- Die **Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern** ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen
- Die regelmäßige **Verwendung eines Grundstückes oder –teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge und Anhänger** oder die **Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und ausfahrten** im Bauland

Vorhaben in erhaltenswerten Altortgebieten:

An von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbare Flächen in Hinblick auf den Schutz des Ortsbilds:

- Aufstellung und Austausch von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken
- Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage
- Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten
- Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung (Fenstertausch, Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer etc.

Dem Antrag auf Bewilligung im vereinfachten Verfahren sind gemäß § 18 Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014 jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in jeweils zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Baubewilligung (§ 23 NÖ BO 2014)

Die vollständig eingereichten Unterlagen werden baubehördlich geprüft. Wenn die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages führt, wird nach nachweislicher Verständigung der Parteien und Nachbar*innen vom geplanten Vorhaben und Einsichtmöglichkeit in die Antragsbeilagen (ausgenommen bei Bewilligungsverfahren gemäß § 15), ein Baubewilligungsbescheid ausgestellt.

Wurde für ein Bauvorhaben eine **baubehördliche Bewilligung** erteilt, so sind damit für die Bauwerber*innen folgende **Rechte und Pflichten** verbunden:

- Die Baubewilligung umfasst das **Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung**, wenn die erforderlichen Unterlagen nach [§ 30 Abs. 2 oder 3 NÖ BO 2014](#) vorgelegt werden.
- Der Bauherr/die Bauherrin hat das **Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens** der Baubehörde vorher anzuzeigen. Die **tatsächliche Ausführung** muss **innerhalb von 4 Wochen** ab diesem Datum erfolgen (**Baubeginnsanzeige** gem. [§ 26 NÖ BO 2014](#))
- **Beauftragte Fachleute und Bauführer*innen:** Der/die Bauherr*in hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnsanzeige den/die **Bauführer*in** bekannt zu geben und einen **Nachweis über die Befugnis** anzuschließen. ([§ 25 NÖ BO 2014](#))
- **Ausführungsfristen:** ([§ 24 NÖ BO 2014](#))
Das **Recht aus einer Baubewilligung erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens
 - nicht binnen **2 Jahren** ab der Erlassung des Bewilligungsbescheides begonnen (**Baubeginnsanzeige**) oder
 - binnen **5 Jahren** ab Baubeginn fertiggestellt (**Fertigstellungsanzeige**) wurde.

Wann kann ich das Bauwerk benützen?

Erst nach Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen bei der Baubehörde. [Ohne Fertigstellung keine Benützung!](#)

Hinweis:

Wer ein **Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung und Vorlage der vollständigen Unterlagen benützt**, begeht eine **Verwaltungsübertretung** ([§ 37 NÖ BO 2014](#)), dies kann mit einer **Geldstrafe bis zu € 1.000,-** bestraft werden.

Fertigstellungsanzeige: ([§ 30 NÖ BO 2014](#))

Der/die Bauwerber*in hat **innen 5 Jahren ab Baubeginn** das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen.

Die **Fertigstellung** ist der Baubehörde anzuzeigen und es sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen:

- **Bescheinigung des/der Bauführer*in** über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- **Lageplan mit Bescheinigung des/der Bauführer*in** bzw. mit der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens
- **Erfüllung aller** im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen **Auflagen** und **Vorlage aller Befunde und Bescheinigungen gemäß Bescheid**

Erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf das Bauwerk benützt werden und das Bauverfahren ist abgeschlossen.

Nach Fertigstellung eines neuen Wohnhauses ist **in der Abteilung Bürgerservice eine Hausnummerntafel zu bestellen**. Diese Nummer ist beim Haus- oder Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen.

c) [Meldepflichtige Vorhaben \(§ 16 NÖ BO 2014\)](#)

Zum Beispiel:

- Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von **Klimaanlagen und Wärmepumpen** von **mehr als 70 kW** in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden
- Aufstellung und Austausch von **Heizkesseln** von max. 50 kW mit über Dach geführter Abgasanlage **sowie Austausch solcher Heizkessel**, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden
- **Austausch von Heizkesseln**, Aufstellung von **Öfen**
- **Abbruch** von Bauwerken, soweit diese nicht unter § 14 Z. 7 und § 15 Z. 13 fallen
- **Sanierung von Fassaden** einschließlich der **Änderung von Fassadensystemen**
- Herstellung von **Hauskanälen**
- **Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge** etc.

Diese Vorhaben sind der Baubehörde **innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung** schriftlich zu melden.

d) Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖ BO 2014)

Zum Beispiel:

- Aufstellung von jeweils einer **Gerätehütte** und eines **Gewächshauses** mit max. 10m² überbauter Fläche und max. 3m Höhe außerhalb des vorderen Bauwichts
- Herstellung von **Schwimmb Becken** mit max. 50m³ Fassungsvermögen
- **Schwimnteichen, Naturpools** und **Gartenteichen** mit max. 200m² Wasserfläche, **Schwimmb Beckenabdeckungen** mit max. 1,5 m Höhe und **Brunnen**
- Aufstellung von **Pergolen, Hochbeeten, Gartengrillern, Spiel- und Sportgeräten**, außerhalb von Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z. 13 lit. cc)
- Errichtung, Austausch und Entfernung von **Klimaanlagen und Wärmepumpen** jeweils mit einer Nennleistung von **nicht mehr als 70 kW**, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z. 3 lit. b. anzeigepflichtig sind
- Aufstellung von **Photovoltaikanlagen**, thermischen **Solaranlagen** und **TV-Satellitenantennen**, außerhalb von Altortgebieten (§ 15 Abs. 1. Z. 13)
- **Instandsetzung von Bauwerken**, wenn die Konstruktionsart beibehalten wird und Formen und Farben nicht wesentlich verändert werden
- Einbau eines **Treppenschrägaufzuges** innerhalb einer Wohnung
- Herstellung von **Anschlussleitungen** etc.

Hinweis:

Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt oder ist der **Gebrauch von öffentlichem Grund** zur Ausführung des Bauvorhabens erforderlich (z.B. Aufstellung von Baugeräten, Lagerung von Baumaterialien, Aufstellung von Containern/Schuttmulden etc.), ist für die benötigte Fläche und den betreffenden Zeitraum um eine straßenpolizeiliche Bewilligung und die Gebrauchnahme von öffentlichem Grund **in der Abteilung Infrastruktur um Bewilligung anzusuchen!** (infrastruktur@wolkersdorf.at, 02245/24 01 DW 70)

Abgaben und Gebühren

Aufschließungsabgabe (*einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe*)

Mit der Aufschließungsabgabe entrichten Sie Ihren Beitrag zu den Straßenbaukosten (z.B. für Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung und Beleuchtung). Die Aufschließungsabgabe errechnet sich aus dem Produkt von **Berechnungslänge** (=Quadratwurzel der Bauplatzfläche) x dem Bauklassenkoeffizienten (z.B. Bauklasse II = 1,25) x dem jeweils gültigen Einheitssatz (derzeit **€ 850,-**).

Die Vorschreibung erfolgt mit der Bauplatzerklärung. ([§ 38 NÖ BO 2014](#))

Ergänzungsabgabe ([§ 39 NÖ BO 2014](#)): Die Vorschreibung erfolgt mit der Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland oder bei der Errichtung eines Neu- oder Zubaus, wenn bei der Vorschreibung der Aufschließungsabgabe ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient verwendet wurde.

Kanalerrichtungsabgaben (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Kanaleinmündungsabgabe (§ 2 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens.

Einheitssatz Mischwasser	€ 18,50
Einheitssatz Schmutzwasser	€ 14,20
Einheitssatz Regenwasser	€ 6,20

Kanalergänzungsabgabe (§ 2 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt mit der Änderung der seinerzeit der Bemessung zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen (§ 3 Abs. 2), wenn sich durch die Änderung gegenüber dem ursprünglichen Bestand nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 6 eine höhere Abgabe ergibt.

Kanalsonderabgabe (§ 4 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt neben der Kanaleinmündungsabgabe, wenn durch die Zweckbestimmung einer Baulichkeit eine über das übliche Maß hinausgehende Beanspruchung des Kanals (z.B. durch Einleitung von großen Mengen an Abwässern oder von stark verschmutzten Abwässern) zu erwarten ist.

Kanalbenützungsgebühr (jährlich zu entrichtende Gebühr)

Kanalbenützungsgebühr (§ 5 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt mit der Benützungsmöglichkeit der öffentlichen Kanalanlage.

Einheitssatz Schmutzwasser	€ 2,70
----------------------------	--------

Werden in das Kanalsystem Schmutzwässer und Niederschlagswässer eingeleitet, kommt ein um 10% erhöhter Einheitssatz zur Anwendung.

Schmutzfrachtbezogener Gebührenanteil (§ 5 NÖ Kanalgesetz 1977): Die Vorschreibung erfolgt zuzüglich zur Kanalbenützungsgebühr, wenn besonders stark verschmutzte Abwässer in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet werden.

Hinweis:

Treten nach Zustellung des Bescheides über die Kanalerrichtungsabgaben oder Kanalbenützungsgebühr derartige Veränderungen ein, dass die der Festsetzung zugrunde gelegten Voraussetzungen nicht mehr zutreffen, so hat der/die Abgabepflichtige diese Veränderungen binnen zwei Wochen nach dem Eintritt bzw. dem Bekanntwerden dem Bürgermeister schriftlich anzuzeigen (**Veränderungsanzeige**).

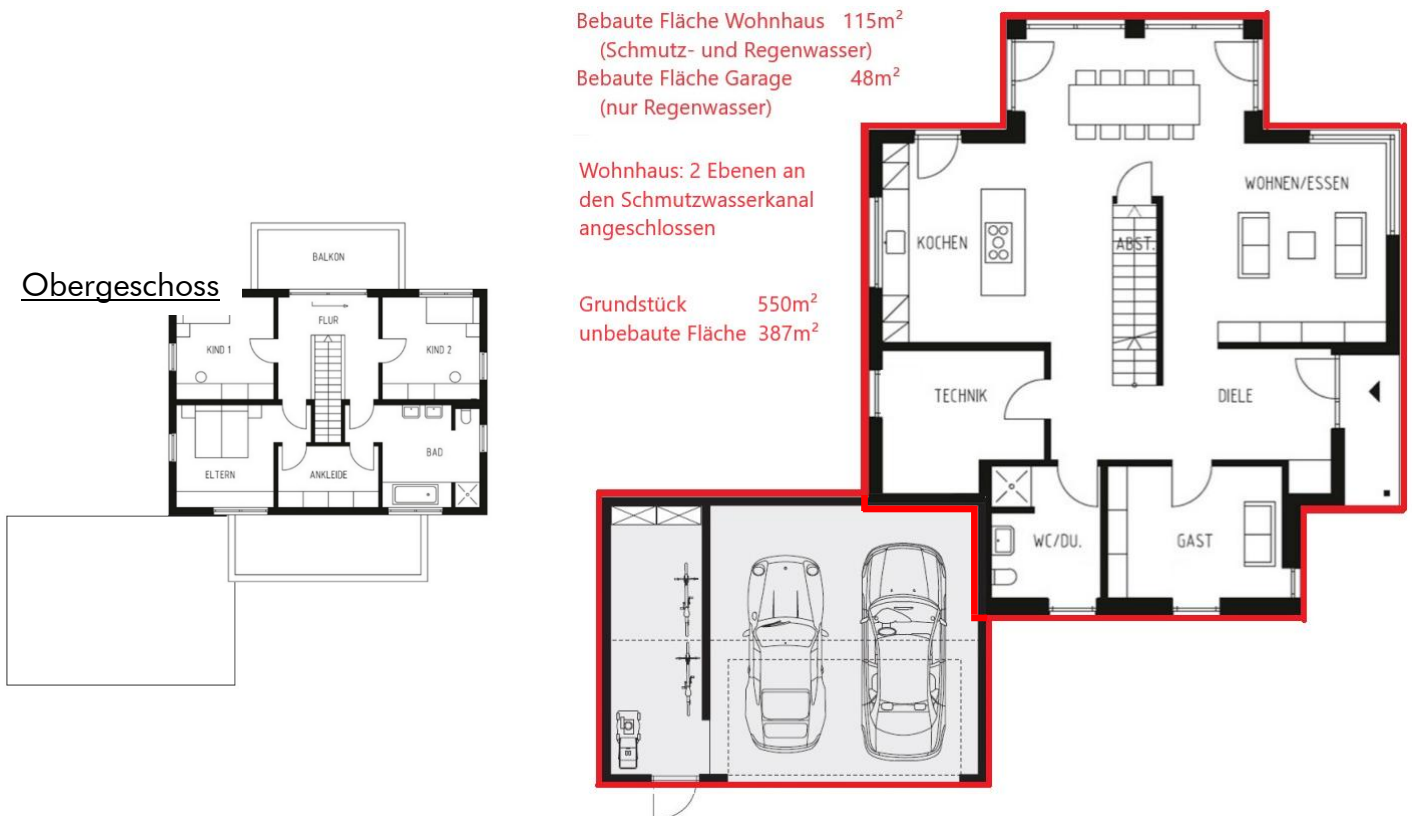
Um Ihnen eine Abschätzung der Kanalerrichtungsabgabe sowie der Kanalbenützungsgebühr zu ermöglichen, finden Sie nachfolgend ein Musterbeispiel:

Musterbeispiel für den Anschluss eines Einfamilienhauses an den Mischwasserkanal:

Ermittlung der Berechnungsfläche (alle Flächenangaben in m²)

Gebäude	Bebaute Fläche	Flächenhälfte	angeschlossene Geschosse	Berechnungsfläche
Wohnhaus	115,00	57,50	2 + 1	172,50
Garage	48,00	24,00	0 + 1	24,00
Anteil der bebauten Fläche:				196,50
Anteil der unbebauten Fläche:				58,05
15 % von 387,00 m ² (maximal von 500 m ² = 75 m ²)				
Berechnungsfläche gesamt				254,55

Berechnungsfläche	Einheitssatz	Kanaleinmündungsabgabe
254,55 m ²	€ 18,50	€ 4.709,18
	+ 10 % Ust.	€ 470,92
Am Fälligkeitstag zu entrichten:		€ 5.180,10



Musterbeispiel für die Kanalbenutzungsgebühr eines Einfamilienhauses:

Ermittlung der Berechnungsfläche

Erdgeschoss 111,25m²

Obergeschoss 88,00m²

Berechnungsfläche 199,25m²

Einheitssatz Schmutzwasser

€ 2,70

Da Regenwasser eingeleitet wird,

kommt ein um 10% erhöhter

Tarif zur Anwendung → **€ 2,97**

Berechnung Jahresgebühr:

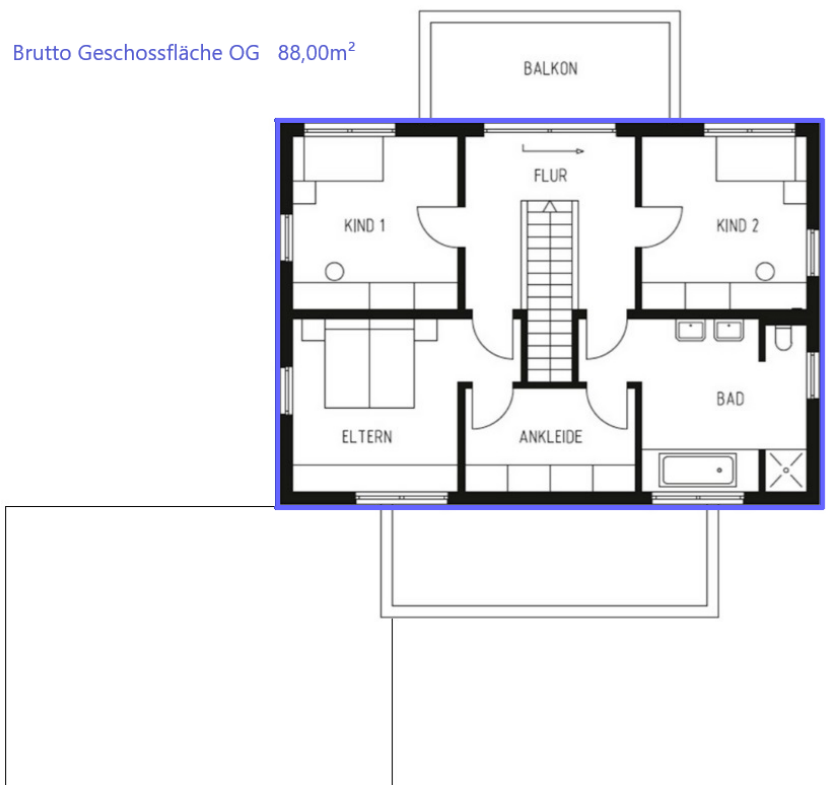
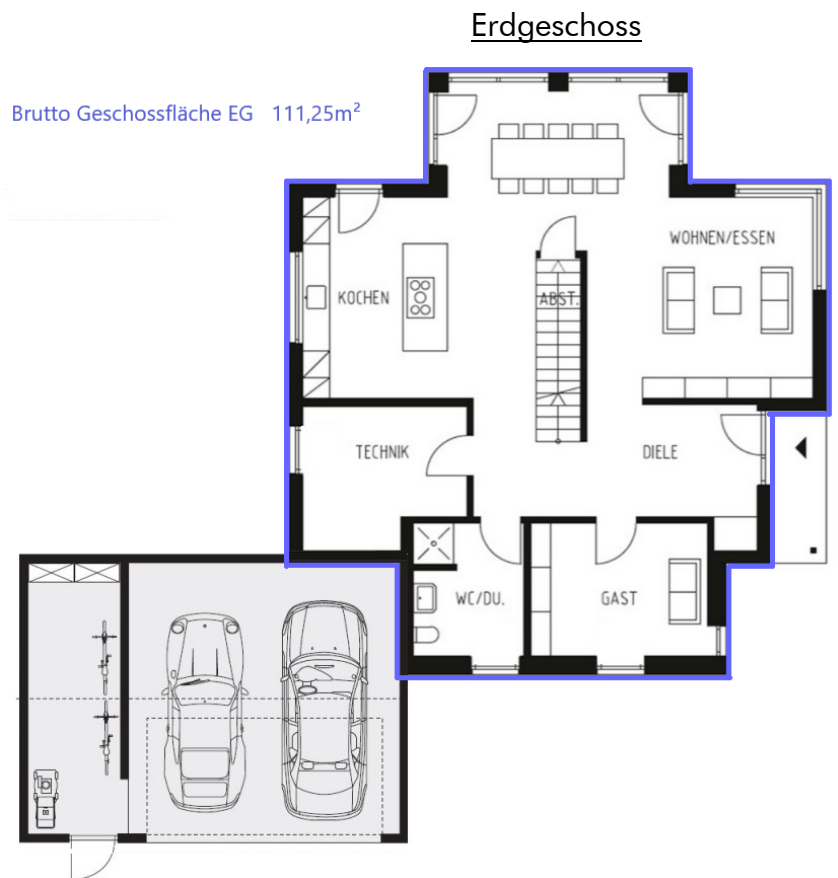
Berechnungsfläche x Einheitssatz

199,25 x 2,97 = € 591,77

Umsatzsteuer 10 % € 59,18

Jahresbetrag € 650,95

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8., 15.11.) zu entrichten.



Zuständigkeiten Infrastruktureinrichtungen

Kanalanschluss: Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Infrastruktur,
Tel. Nr.: 02245/2401 DW 70, infrastruktur@wolkersdorf.at

Wasseranschluss: Gemeindeverband Wasserversorgung „Wolkersdorf-Pillichsdorf“,
Tel. Nr.: 02245/2450, gemeindeverband-wp@wasserversorgung-wp.at

Straßenbau: Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Infrastruktur,
Tel. Nr.: 02245/2401 DW 70, infrastruktur@wolkersdorf.at

Müllbehälteran- und -abmeldungen, Bestellung Hausnummerntafeln: Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Bürgerservice, Tel. Nr.: 02245/2401 DW 30, buergerservice@wolkersdorf.at

Stromanschluss: Netz Niederösterreich GmbH, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf,
Tel. Nr.: 0810/800 100, info@netz-noe.at

Gasanschluss: Netz Niederösterreich GmbH, EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf,
Tel. Nr.: 0810/800 100, info@netz-noe.at

Nah- und Fernwärmeanschluss: Biomasse Wolkersdorf GmbH & Co KG,
Tel. Nr.: 02245/ 82075, office@oekoenergie.com

Zuständigkeiten Förderungen

Förderungen der Gemeinde: Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Bürgerservice,
Tel. Nr.: 02245/2401 DW 30, buergerservice@wolkersdorf.at

Wohnbauförderung der NÖ Landesregierung: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung, Tel. Nr.: 02742/22133

Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....