

**Bauamt**

Tel. Nr. 02245/ 2401 DW 40

[bauamt@wolkersdorf.at](mailto:bauamt@wolkersdorf.at)

**Öffnungszeiten Bauamt:**

Mo – Do: 07:30 – 12:00 Uhr

Fr: 07:30 – 12:30 Uhr

Di: 13:00 – 18:00 Uhr

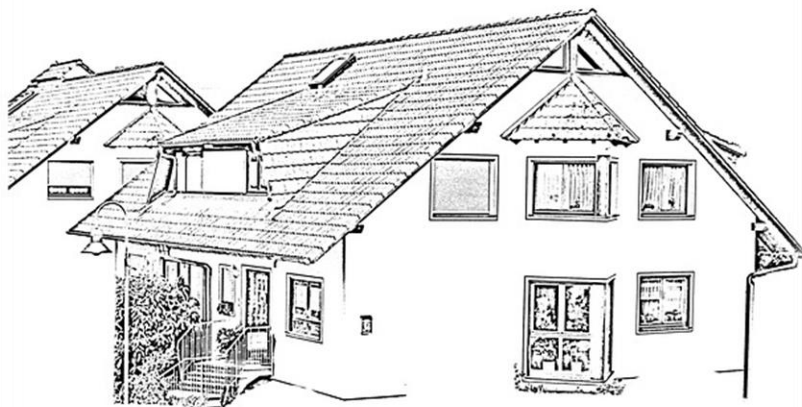
Bauberatung: 16:00 – 18:00 Uhr

**Baurechtsberatung**

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

**Infoblatt**

**für Bauwerber\*innen**



*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](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 des Eigentümers/der Eigentümerin** möglich, dies ist Anlass für die Vorschreibung einer **Aufschließungsabgabe** ([§ 38 NÖ BO 2014](#)).

### c) Ist das Grundstück bereits aufgeschlossen?

Nur wenn bereits die **Aufschließungsabgabe** ([§ 38 NÖ BO 2014](#)) an die Gemeinde entrichtet worden ist.

### 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.

#### **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 330m<sup>2</sup>.

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 NÖ BO 2014](#)).

Vorhaben ohne oder mit geringfügigen baulichen Maßnahmen sind **anzeigepflichtig** ([§ 15 NÖ BO 2014](#)).

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

#### **a) Bewilligungspflichtige Vorhaben (§14 NÖ BO 2014)**

zum Beispiel:

- **Neu- und Zubauten von Gebäuden**  
(Verfahrenserleichterungen für eigenständiges Gebäude bis max. 10m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3m Höhe),
- Errichtung von **baulichen Anlagen**  
(Verfahrenserleichterungen für z.B. **Carport** bis max. 50m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3m Höhe und **Einfriedungen** bis max. 3m Höhe),
- **Abänderung von Bauwerken**, wenn Brandschutz, Standsicherheit, Nachbarrechte oder Ortsbild gefährdet sind,
- **Abbruch** von Bauwerken, wenn diese an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind,
- Veränderung der **Höhenlage des Geländes**,
- **Aufstellung von Heizkesseln** von mehr als 50 kW  
(Verfahrenserleichterungen für Zentralheizungsanlagen bis max. 400 kW) etc.

## Antragsbeilagen (§§ 18 und 19 NÖ BO 2014)

Bei der Baubehörde sind **vollständige und unterfertigte** 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)
- **Elektronische Erfassung des Energieausweises in der NÖ Energieausweisdatenbank**
- Bei Neu- und Zubauten von Gebäuden muss der Planverfasser/die Planverfasserin die Objektdaten (**AGWR II – Datenblatt**) in elektronischer Form an [bauamt@wolkersdorf.at](mailto:bauamt@wolkersdorf.at) übermitteln

## b) Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterungen (§ 18 Abs. 1a NÖ BO 2014)

- **Errichtung eines eigenständigen Gebäudes** bis max. 10m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3 m Höhe
- **Errichtung einer Einfriedung** bis max. 3m Höhe oder **einer oberirdischen baulichen Anlage** (z.B. Carport; überdacht und höchstens an einer Seite abgeschlossen bis max. 50m<sup>2</sup> überbaute Fläche und max. 3m Höhe),
- **Abänderung von Bauwerken**, sofern nicht die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt oder Nachbarrechte nach § 6 verletzt werden könnten
- **Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels** mit einer Nennwärmeleistung von max. 400 kW
- **Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes** in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk

Dem Antrag auf Bewilligung ist gemäß § 18 Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014 jeweils eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung** des Vorhabens in 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 § 18 Abs. 1a), 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 Bauherr/die Bauherrin hat der Baubehörde spätestens mit der Baubeginnsanzeige den **Bauführer/die Bauführerin** 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 Bauwerber/die Bauwerberin hat **binnen 5 Jahren ab Baubeginn** das bewilligte Bauvorhaben fertigzustellen.

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

- **Bescheinigung des Bauführers/der Bauführerin** über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- **Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers/der Bauführerin** bzw. mit der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens
- **Bestandsplan (2-fach)**, bei anzeigepflichtigen Abweichungen nach § 15 NÖ Bauordnung
- **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) Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 15 NÖ BO 2014)

zum Beispiel:

**Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:**

- Änderung des **Verwendungszweckes** von Bauwerken oder deren Teilen oder die **Erhöhung der Anzahl von Wohnungen** ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen
- **straßenseitige Einfriedungen**, die keine baulichen Anlagen sind
- **Stellplatz** für Fahrzeuge oder Anhänger etc.

**Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:**

- nachträgliche Herstellung einer **Wärmedämmung**,
- Herstellung/Veränderung von **Grundstücksein- und -ausfahrten** etc.

**Vorhaben in erhaltenswerten Altortgebieten:**

- Aufstellung und Austausch von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken oder die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern
- Aufstellung von Pergolen straßenseitig im seitlichen Bauwuch
- Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung (Fenstertausch, Farbgebung) oder der Gestaltung der Dächer etc.

Diese Vorhaben sind mindestens **6 Wochen vor ihrer Ausführung** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen (**Bauanzeige**). Der **Anzeige** sind mindestens anzuschließen:

- eine zur Beurteilung des Bauvorhabens ausreichende **maßstäbliche Darstellung** (2-fach)
- **Beschreibung des Vorhabens** (2-fach)

Der Anzeigeleger/die Anzeigelegerin darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde das Vorhaben innerhalb der 6-Wochen-Frist **nicht untersagt**.

**Ausführungsfristen:** ([§ 24 NÖ BO 2014](#))

Das **Recht aus einer Bauanzeige erlischt**, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab Ablauf der 6-Wochen-Frist begonnen wurde.



## d) 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. 8 und § 15 Abs. 1 Z. 3 fallen
- Herstellung von **Hauskanälen** etc.

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

## e) Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖ BO 2014)

### zum Beispiel:

- Aufstellung von jeweils einer **Gerätehütte** und eines **Gewächshauses** mit max. 10m<sup>2</sup> überbauter Fläche und max. 3m Höhe außerhalb des vorderen Bauwichts,
- Herstellung von **Schwimmbecken** mit max. 50m<sup>3</sup> Fassungsvermögen,
- **Schwimnteichen, Naturpools** und **Gartenteichen** mit max. 200m<sup>2</sup> Wasserfläche,
- **Schwimmbeckenabdeckungen** mit max. 1,5 m Höhe und **Brunnen**,
- Aufstellung von **Pergolen, Hochbeeten, Gartengrillern, Spiel- und Sportgeräten**, außerhalb von Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z. 3 lit. b)
- 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. 3 lit. b)
- **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](mailto:infrastruktur@wolkersdorf.at), 02245/24 01 DW 70)

## Abgaben und Gebühren

### Aufschließungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

Einheitssatz € 600,--

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.

### Kanalerrichtungsabgabe (einmalig zu entrichtende Gemeindeabgabe)

**Kanalanschlussabgabe** ([§ 2 NÖ Kanalgesetz 1977](#)): Die Vorschreibung erfolgt mit der Fertigstellung des Bauvorhabens.

Einheitssatz Mischwasser	€ 17,10
Einheitssatz Schmutzwasser	€ 13,20
Einheitssatz Regenwasser	€ 5,80

**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	€ 2,50
----------------------------	--------

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**).

## Zuständigkeiten Infrastruktureinrichtungen

**Kanalanschluss:** Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Infrastruktur,  
Tel. Nr.: 02245/2401 DW 70, [infrastruktur@wolkersdorf.at](mailto:infrastruktur@wolkersdorf.at)

**Wasseranschluss:** Gemeindeverband Wasserversorgung „Wolkersdorf-Pillichsdorf“,  
Tel. Nr.: 02245/2450, [gemeindeverband-wp@wasserversorgung-wp.at](mailto:gemeindeverband-wp@wasserversorgung-wp.at)

**Straßenbau:** Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Infrastruktur,  
Tel. Nr.: 02245/2401 DW 70, [infrastruktur@wolkersdorf.at](mailto:infrastruktur@wolkersdorf.at)

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

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

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

**Nah- und Fernwärmeanschluss:** Biomasse Wolkersdorf GmbH & Co KG,  
Tel. Nr.: 02245/ 82075, [office@oekoenergie.com](mailto:office@oekoenergie.com)

## Zuständigkeiten Förderungen

**Förderungen der Gemeinde:** Stadtgemeinde Wolkersdorf, Abteilung Bürgerservice,  
Tel. Nr.: 02245/2401 DW 30, [buergerservice@wolkersdorf.at](mailto:buergerservice@wolkersdorf.at)

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

Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....