

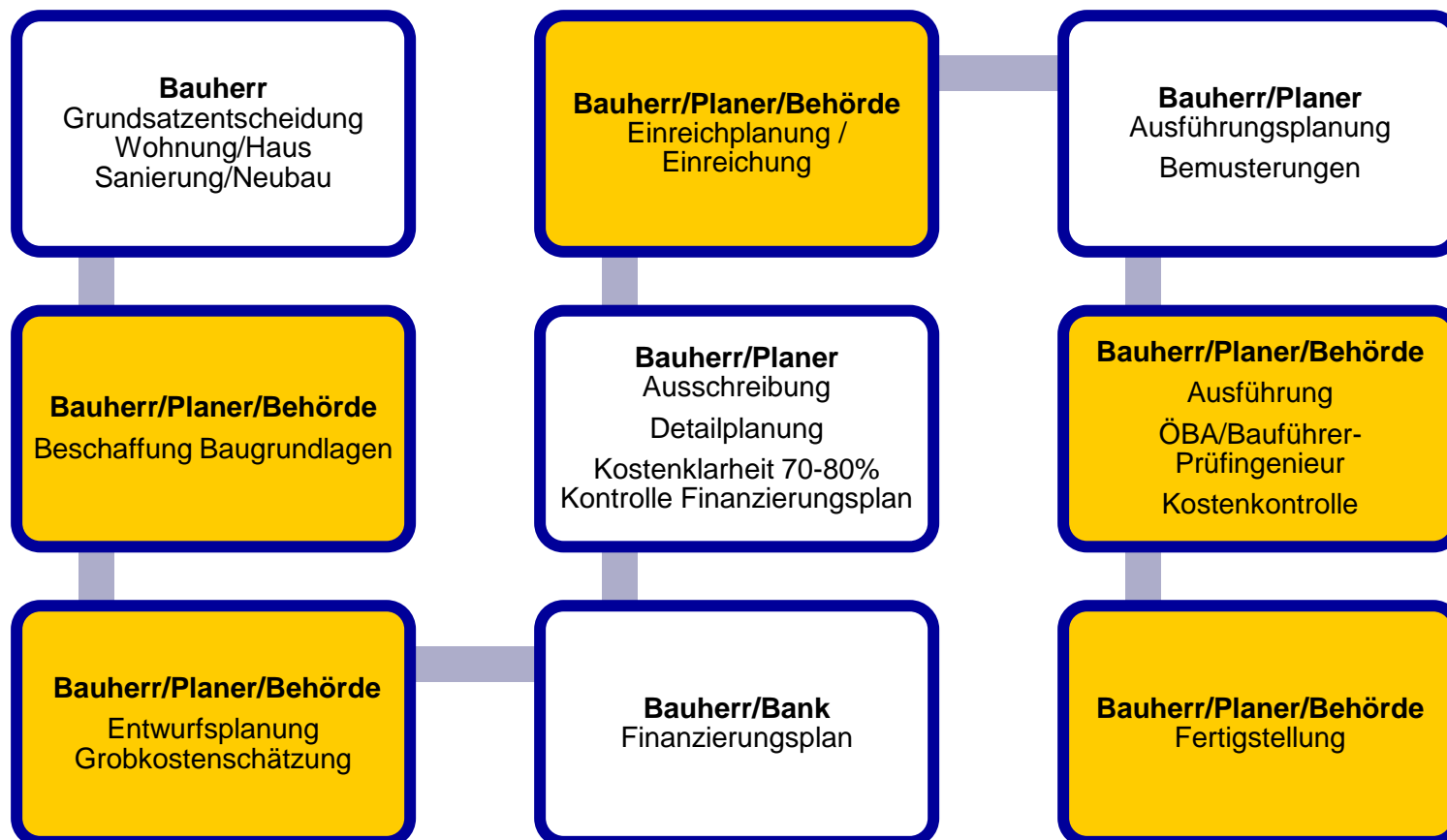


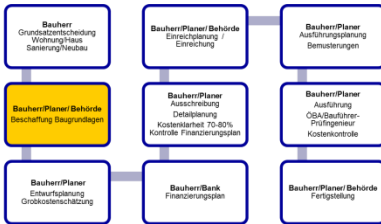
**STADT MELK**

# BAUEN IN MELK



# BAUABLAUF





## Bauherr/Planer/Behörde Beschaffung Baugrundlagen



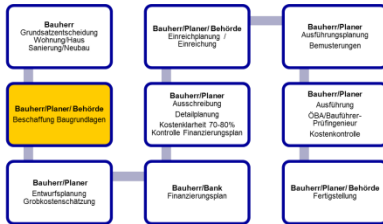
STADT MELK

### Sanierung/An-, Zu- und Umbau:

- Bestandsaufnahme
  - Überprüfung ob der Bestand konsensmäßig errichtet wurde.
  - Einholen der Bebauungsbestimmungen z.B.: Abstände, Bauklassen, Bebauungsweisen, Bebauungsdichte und Sonderauflagen z.B.: Bundesdenkmalamt (1x monatlich findet ein Bürgertag zum Thema Denkmalschutz im Rathaus statt)



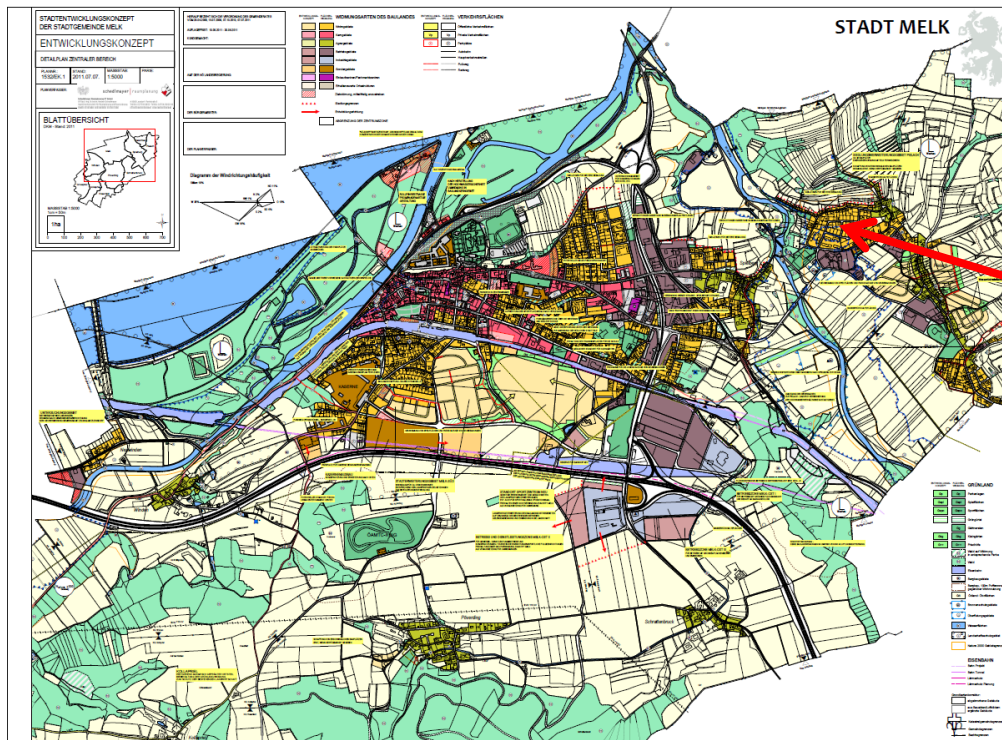
STADT MELK



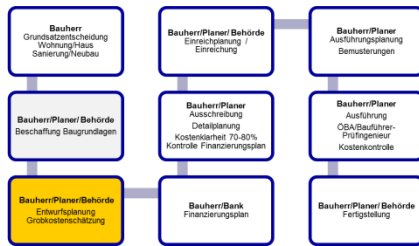
# Bauherr/Planer/Behörde Beschaffung Baugrundlagen

## Neubau - Bauplatzsuche:

Neben den vorhandenen privaten Baugrundstücke in Melk, bietet die Stadtgemeinde Melk folgende Baugrundstücke zum Verkauf an.



Baugründe  
Aufschließung  
Pielachberg



# Bauherr/Planer/Behörde

## Entwurfsplanung Grobkostenschätzung

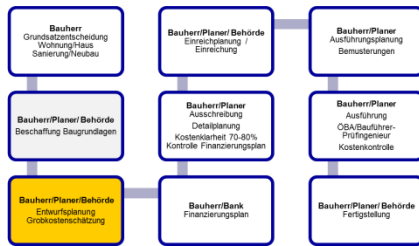


**STADT MELK**

### Entwurfsplanung (Bauwerber/Planer/Behörde):

Durch den Planer, einen Architekt, Zivilingenieur oder Baumeister:  
 Der Planer verfasst die Wünsche und die Bedürfnisse des Bauherrn unter Berücksichtigung der gültigen Bauvorschriften und Normen wie z.B. NÖBO, NÖBTV, NÖROG, etc. und der Kosten in einem Entwurf.

Vor der Ausarbeitung der Einreichunterlagen sollte der Entwurf einerseits mit der Baubehörde und andererseits mit dem Finanzierungsplan abgestimmt werden.



# Bauherr/Planer/Behörde

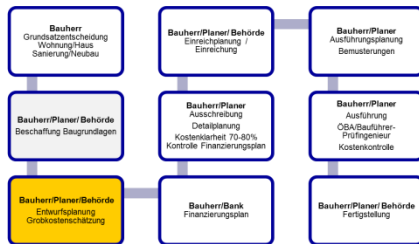
## Entwurfsplanung Grobkostenschätzung



**STADT MELK**

Aus Sicht der Baubehörde ist auf folgende Punkte besonders zu achten:

- Stimmt die Widmungsart des Grundstücks mit dem geplanten Bauwerk überein.
- Ist das Grundstück/Bauwerk belastet, z.B. durch: ein Bausperre, ein Bauverbot (Rote Zone, Gelbe Zone, Überflutungsgebiet)
- Sind die Eigentümerverhältnisse und Grenzen des Grundstückes/Bauwerks geklärt (Grenzkataster)
- Sind Bebauungsbestimmung eingehalten Abstände, Bauklassen, Bebauungsweisen, Bebauungsdichte ggf. Sonderauflagen (Bundesdenkmalamt).
- Sind die Nachbarrechte gewahrt.
- Sind die gesetzlichen Grundlagen eingehalten.



# Bauherr/Planer/Behörde

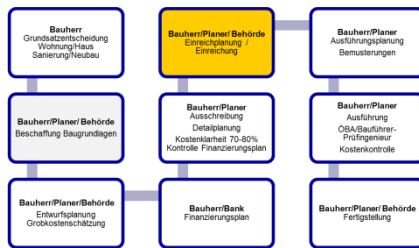
## Entwurfsplanung Grobkostenschätzung



**STADT MELK**

### Abgaben an die Behörde

- Aufschließungsabgabe/Ergänzungsabgabe  
 It. §38/39 NÖBO wird eingehoben für den Straßenbau und Straßenbeleuchtung  
 Für die Aufschließungsabgabe kann um eine Bauförderung angesucht werden. 10% der Aufschließungsabgabe max. € 1.751,-
- Kanaleinmündungsabgabe/Kanaleinmündungsergänzungsabgabe (GVU)
- Wasseranschlussabgabe/Wasseranschlussergänzungsabgabe (GVU)
- Bei der Baubewilligung fallen Gebühren an, diese sind abhängig von der Größe des Vorhabens



# Bauherr/Planner/Behörde

## Einreichplanung Einreichung



**STADT MELK**

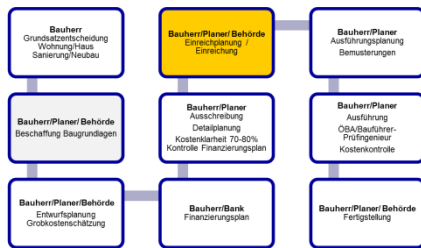
### **Einreichplanung/Einreichung (Bauwerber/Planner/Baubehörde):**

Einreichunterlagen sind durch den Planer zu erstellen und haben alle Informationen die für die Erstellung eines Baubescheids notwendig sind zu beinhalten.

#### **Fristen:**

Die Baubehörde hat innerhalb von 3 Monaten, nach einlangen **der vollständigen Einreichunterlagen** schriftlich, mittels Bescheid zu entscheiden.





# Bauherr/Planer/Behörde

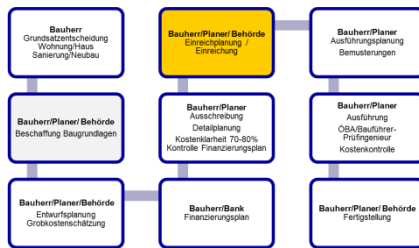
## Einreichplanung Einreichung



**STADT MELK**

### Einreichunterlage lt. §18 und §19 NÖBO bestehen aus:

- Antrag auf Bauplatzerklärung
- 1x Ansuchen um die Erteilung der Baubewilligung
- 1x Grundbuchsauszug – nicht älter als 6 Monate
- 3-fach (bzw. 4-fach bei Betriebsstätten) Baubeschreibung:  
Soll das Bauwerk einerseits funktional und andererseits technisch beschreiben.  
Ein wichtiger Bestandteil ist das Adress-GWR Datenblatt, usw. ,...



# Bauherr/Planner/Behörde

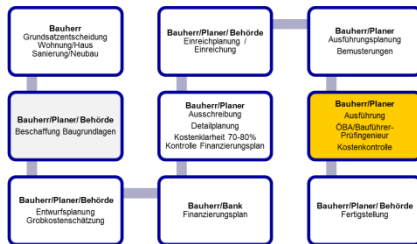
## Einreichplanung Einreichung



**STADT MELK**

### Einreichunterlage lt. §18 und §19 NÖBO bestehen aus:

- 3-fach (bzw. 4-fach bei Betriebsstätten) Einreichpläne:  
Einreichpläne sind farbig zu erstellen und beinhalten  
Planzeichenverordnung ÖNORM A 6240
- Lageplan der alle Anrainer/Nachbarn enthält Bebauungsplan, Versorgung und Entsorgung
- Grundriss aller Geschosse
- Schnitte (durch Stiegen, Höhensprünge, usw.,... in den Schnitten ist das angrenzende Gelände dazustellen)
- Ansichten (in den Ansichten ist das angrenzende Gelände dazustellen)
- ggf. Energieausweis
- ggf. Gutachten z.B.: Statische Berechnungen, Lärmschutzgutachten, Brandschutzkonzept,...



# Bauherr/Planner/Behörde

## Ausführung



**STADT MELK**

### Ausführung Baubeginn (Bauwerber/Planner/Baubehörde):

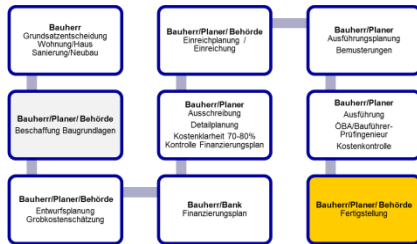
- Bekanntgabe des Bauführers/Prüfingenieur
- Bekanntgabe des Baubeginn

### Fristen lt. § 24 NÖBO:

2 Jahre nach Erteilung des letztgültigen Baubescheids,  
**ansonsten erlischt der Bescheid!!!**

### ÖBA/Bauführer - Prüfingenieur

- Erstellung von Befunden z.B.: Rohbaubefund, Kaminbefund



# Bauherr/Planer/Behörde Fertigstellung



**STADT MELK**

### Fertigstellungsmeldung:

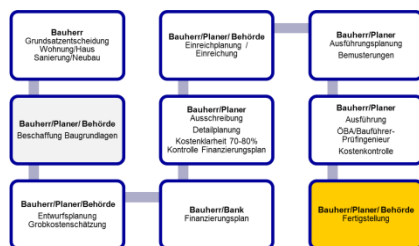
Nach der Fertigstellung eines Bauvorhaben ist das der Baubehörde zu melden.

### Fristen lt. § 24 NÖBO:

Das Bauwerk ist innerhalb 5 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen, **ansonsten erlischt der Bescheid = KEIN Konsens!!!**

Der Fertigstellung sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Fertigstellungsmeldung
- 2 – fach Lageplan bei Neu- und Zubauten einschl. der Bestätigung über die Lagerichtigkeit des Bauwerks.
- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsmäßige Ausführung des Bauvorhaben
- Diverse Befunde welche im Zuge der Bewilligung vorgeschrieben wurden z.B. Kaminbefund, E-Befund,...



# Bauherr/Planer/Behörde

## Neuregelung NÖ BO 2014

Seit 13. Juli ist eine vom Landtag beschlossene Änderung der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 50/2017, in Kraft. Eine gravierende Änderung ist der gänzliche Entfall der Bauverhandlungen.

Die Novelle der NÖ Bauordnung regelt in diesem Zusammenhang die Einbeziehung der Nachbarn neu. Dadurch sollen die Verwaltung vereinfacht und die Verfahren beschleunigt werden.

Eine wesentliche Rolle hat nach wie vor die Vorprüfung im Rahmen des Bauverfahrens. Bereits in diesem Stadium hat die Baubehörde die Übereinstimmung des beantragten Bauvorhabens mit allen bau- und raumordnungsrechtlichen sowie bautechnischen Bestimmungen zu prüfen.

Fällt die Vorprüfung positiv aus, muss die Baubehörde die Parteien und Nachbarn nachweislich vom geplanten Bauvorhaben informieren. In die Antragsbeilagen und allfällige Gutachten kann da-

raufhin Einsicht genommen werden. Parteien und Nachbarn können ab dem Erhalt der Verständigung innerhalb von zwei Wochen eventuelle Einwände gegen das Vorhaben schriftlich bei der Baubehörde einbringen.

Die Behörde ist jedoch berechtigt, jederzeit einen für den maßgeblichen Sachverhalt zweckdienlichen Ortsausgensein durchzuführen.

Eine Verfahrenserleichterung für Parteien und Nachbarn ist in §21 (4) vorgesehen. Geregelt sind in dieser unter anderem Abänderungen im Inneren des Gebäudes, sofern subjektiv öffentliche Rechte nicht beeinträchtigt werden und Vorhaben, deren Bewilligungspflicht nicht auf einem Widerspruch zum Ortsbild beruhen.



Der QR-Code führt zur NÖ Bauordnung 2014.

### ÄNDERUNGEN IN DER NÖ BAUORDNUNG

**Ein nicht vollständiger Auszug aus den Änderungen: Bewilligungspflichtige Vorhaben (§14):**

- Bauliche Anlagen z. B. Carport oder Einfriedungen
- Heizkessel mit mehr als 50 kW Nennwärmeleistung
- Herstellung der verordneten Bezugsniveaus
- Aufstellung von Maschinen und Geräten in Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind

**Anzeigepflichtige Vorhaben (§15)**

- Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen z. B. Aufstellen von Mobilheimen auf Campingplätzen
- Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen (z. B. nachträgliche Wärmedämmung)
- Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten (Photovoltaikanlagen oder TV-Satellitenantennen)

**Meldepflichtige Vorhaben (§16)**

- Heizkessel für alle Arten von Brennstoffen mit weniger als 50 kW Nennwärmeleistung
- Errichtung von Photovoltaikanlagen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten
- Herstellung von Hauskanälen

**Bewilligungs-, Anzeige- und meldefreie Vorhaben (§17)**

- Thermische Solaranlagen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten
- Teichbautechnische Anlagen mit Ausnahme von Gebäuden
- Buswartehäuschen
- Kleinräumige Niveauänderungen (max. 20 m<sup>2</sup>) außerhalb des Bauwiches

**Verfahrenserleichterungen (§18 Abs. 1a)**

Hier sind maßstäbliche Darstellungen und die Beschreibung in 2-facher Ausfertigung abzugeben.



STADT MELK

# Fragen und Antworten

Auskünfte zu den Themen  
Einreichung, Baubestimmungen Flächenwidmung, etc. können Sie in der  
Bauabteilung der Stadtgemeinde Melk erfragen.

Kontakt:

## **Leiterin der Abteilung Bautechnik und Baurecht**

Ing. Jennifer Sauerwein

Rathausplatz 11 / 2. Obergeschoß

Tel: 02752/52307-131

Mail: [jennifer.sauerwein@stadt-melk.at](mailto:jennifer.sauerwein@stadt-melk.at)

Homepage der Stadtgemeinde Melk:

[www.stadt-melk.at](http://www.stadt-melk.at)

Homepage des Land Niederösterreichs:

[www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Bauen-Neubau.html](http://www.noel.gv.at/Bauen-Wohnen/Bauen-Neubau.html)