



GEMEINDE NIEDERLEIS

2116 Niederleis, Hauptstraße 71
Weinviertel – Region Leiser Berge
Niederösterreich, Bezirk Mistelbach
Tel.: 02576 / 2305, Fax.: 02576 / 2305-5
Mail: gemeinde@niederleis.gv.at, Web: www.niederleis.gv.at



Infoblatt zum Thema „Bauen und Wohnen“

Bebauungsplan/Flächenwidmung

In der Gemeinde Niederleis gibt es einen vereinfachten Flächenwidmungsplan und es ist kein Bebauungsplan festgelegt.

Es sind die Regelungen laut letztgültiger Fassung der NÖ Bauordnung anzuwenden.

- NÖ Bauordnung 2014
- Stellplatzverordnung

Die NÖ Bauordnung 2014 unterscheidet bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige, meldepflichtige und bewilligungs- anzeige- und meldefreie Vorhaben.

Erforderliche Unterlagen bei Antrag auf Baubewilligung:

- **Antrag auf Baubewilligung**
- **Grundbuchsauszug** vom Liegenschaftseigentümer
- schriftliche Zustimmung vom Liegenschaftseigentümer, wenn mit Bauwerber nicht ident
- **Bauplan 3-fach** (Lageplan, Grundriss, Schnitte, Ansichten, inkl. Bezugsniveau) mit Unterfertigungen vom Verfasser, Bauwerber evt. schon Bauführer
- **Baubeschreibung 3-fach** mit Unterfertigung vom Verfasser
- evt. Bestätigungen über Einhaltung der NÖ BTV 2014 (insb. OIB-Richtlinien 1-6)
- bei Fertighaus, Zertifikat der Hersteller
- **Energieausweis 3-fach**
 - * auch ab 50m² Netto-Grundfläche bei neuen bzw. zusätzlichen Nutzungseinheiten (Nebengebäuden, Zubau)
 - * bei größeren Renovierung in konditionierten Gebäuden = mit Energieeinsatz mehr als 1/4 der Gebäudehülle

Hinweis: Die Entstehung des Abgabeananspruches = Verwirklichung des Abgabentatbestandes, d.h. die Rechtskraft der Baubewilligung (AVG) löst die Aufschließungs-/Ergänzungsabgabe aus.

Vermessung – (Näheres auf der Homepage der Gemeinde Niederleis – Vermessung)

Grenzfeststellung
Grundstückabtretung
Grundstücksteilung – zB. neu geschaffenes Grundstück

Aufschließungsabgabe

Die Aufschließungsabgabe ist ein Beitrag zu den Herstellungskosten der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehsteig, Abstell- und Grünflächen), der Straßenentwässerung und der Straßenbeleuchtung.

Die Vorschreibung der Abgabe erfolgt dann, wenn

- ein Grundstück oder ein Grundstücksteil im Bauland vom Bürgermeister zum Bauplatz erklärt wird, oder
- eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück erteilt wird, für das bisher noch keine Aufschließungsabgabe entrichtet wurde.

Die Abgabe errechnet sich durch Multiplikation der Berechnungslänge mit dem Bauklassenkoeffizienten und dem Einheitssatz. (Die Aufschließungsabgabe unterliegt nicht der Mehrwertsteuer!)

Abgabe = Berechnungslänge x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz

Die Berechnungslänge ist die Quadratwurzel der Fläche des Bauplatzes.

Der Bauklassenkoeffizient richtet sich nach der im Bebauungsplan höchstzulässigen Bebauungshöhe. Er beträgt in der Bauklasse I 1,00, und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um je 0,25. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25 sofern nicht eine Höhe des Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II. Im Gemeindegebiet Niederleis sind keine Bebauungspläne festgelegt, somit beträgt der Bauklassenkoeffizient **1,25**.

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe wurde mit **€ 450,00** festgelegt.

Ergänzungsabgabe (Näheres auf der Homepage der Gemeinde Niederleis – Ergänzungsabgabe)

Bei der **Änderung der Grenzen von Bauplätzen** ist für jeden der neugeformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn

- für die bisherigen Bauplätze bereits der Höhe nach bestimmte Aufschließungsbeiträge oder -abgaben vorgeschrieben und entrichtet wurden oder
- sie Bauplätze sind und das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird.

Eine **Ergänzungsabgabe ist auch vorzuschreiben**, wenn mit rechtskräftigem Bescheid eine **Baubewilligung für den Neu- oder Zubau** eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und

- bei einer Grundabteilung nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder
- bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder
- anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben **und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer**

Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, **angewendet** wurde.

Ausgenommen sind Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z1. (Eigenständiges Bauwerk (§ 14 Z 1 und 2) 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.)

Kanaleinmündungsabgabe

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalanlage ist eine einmalige Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten. Das bedeutet, dass die Einmündungsabgabe auch dann vorgeschrieben wird, wenn gar kein tatsächlicher Anschluss an die Kanalanlage vorliegt, aber jederzeit die Möglichkeit dazu besteht (z.B.: leerstehende Wohnhäuser, Wochenendhäuser etc.).

Kanaleinmündungsabgabe = Berechnungsfläche x Einheitssatz

Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche (Gebäudeabmessungen außen!) mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschosse multipliziert wird und zu diesem Produkt 15 % der unverbauten Fläche des Grundstücks zugezählt werden. Die unbebaute Fläche wird jedoch nur bis zu einem Ausmaß von höchstens 500 m² berücksichtigt. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche.

Der Einheitssatz für die Kanaleinmündungsabgabe wurde mit **€ 14,30 inkl. MwSt.** festgelegt.

Falls dieses Haus auch einen Anschluss an den Regenwasserkanal hat - hier ist jedoch ein tatsächlicher Anschluss erforderlich - dann ist zusätzlich noch eine Regenwasserkanal-Einmündungsabgabe fällig. Diese wird in gleicher Weise errechnet, wobei die Geschossanzahl immer nur 1 beträgt und der Einheitssatz mit € 3,63/m² angewandt wird.

Ändert sich die der Kanaleinmündungsabgabe zugrundeliegende Berechnungsfläche (z.B.: durch Zubau, Dachausbau, Aufstockung, Umbau von Nebenräumen zu Wohnräumen etc.) so ist die Kanaleinmündungsabgabe neu zu berechnen und eine Ergänzungsabgabe fällig. Die Ergänzungsabgabe ergibt sich aus dem Differenzbetrag der Abgabe vor der Änderung und der Abgabe nach der Neuberechnung. Beide Abgaben sind jedoch immer mit dem zum Zeitpunkt der Neuberechnung geltenden Einheitssatz zu berechnen.

Die **laufenden Grund-/ Hausbesitzabgaben** wie Grundsteuer, Kanalbenützungsgebühren, Abfallwirtschaftsgebühren und -abgaben werden von der Gemeinde halb- bzw. vierteljährlich per Lastschriftanzeige vorgeschrieben.

Kanalbenützungsgebühr

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenützungsgebühr zu entrichten. Das heißt, die Benützungsgebühr ist auch dann fällig, wenn zwar keine Abwässer eingeleitet werden, aber eine Einleitung jederzeit möglich wäre (z.B.: leerstehende Wohnhäuser oder Geschosse).

Kanalbenützungsgebühr = Berechnungsfläche x Einheitssatz

Die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschossflächen, wobei angeschlossene Kellergeschosse keine Berücksichtigung finden. Nicht angeschlossene Geschoße oder Gebäudeteile werden nicht berechnet.

Der Einheitssatz für die Kanalbenützungsgebühr wurde mit **€ 3,08 inkl. MwSt.** festgelegt. Werden auch Regenwässer in einen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet, so kommt ein um 10 % erhöhter Einheitssatz zur Anwendung.

Müllgebühren

Restmülltonne 120 Liter	EUR 150,46 inkl. MWSt
Restmülltonne 240 Liter	EUR 225,70 inkl. MWSt
Restmülltonne 1.100 Liter	EUR 978,02 inkl. MWSt
Biomülltonne 120 Liter	EUR 154,34 inkl. MWSt
Biomülltonne 240 Liter	EUR 231,51 inkl. MWSt

In der Abfallwirtschaftsverordnung ist die Abfallwirtschaftsabgabe mit 14 % der Abfallwirtschaftsgebühr festgelegt. Auf die Abfallwirtschaftsgebühr bei Biomüll wird keine Abfallwirtschaftsabgabe aufgeschlagen.

Die Seuchenvorsorgeabgabe ist eine Abgabe der NÖ Landesregierung, wird durch die Gemeinde eingehoben und an die NÖ Landesregierung weitergeleitet. Die Höhe der Abgabe ist an das Behältervolumen des Restmülls gebunden. Verpflichtet zur Entrichtung der Seuchenvorsorgeabgabe ist jeder Eigentümer einer Liegenschaft, welche an die öffentliche Müllentsorgung angeschlossen ist.

Berechnungsbasis ist das jährlich bereitgestellte Behältervolumen des Restmülls.

Für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3.500 Litern beträgt die Abgabe EUR 15,00 pro Jahr, für jedes weitere jährliche Behältervolumen von 1.100 Liter beträgt die Abgabe zusätzlich EUR 4,40 pro Jahr.

Wassergebühren

Für die Wasserversorgung ist die EVN-Wasser zuständig, für alle Fragen des Betriebes und der Gebühren wenden Sie sich bitte direkt an die EVN Wasser.

EVN Service Telefon	0800/800 100	info@evnwasser.at
Netz NÖ Stockerau (zuständige Bezirksstelle)	02266/600-0	info@netz-noe.at

Strom / Gas

Für die Strom- und Gasversorgung ist die EVN Gruppe zuständig, für Fragen in diesem Zusammenhang, bitten wir Sie direkt Kontakt aufzunehmen:

EVN Service Telefon	0800/800 100	info@evn.at
Netz NÖ Service Telefon	02236/201 2070	info@netz-noe.at

Telekommunikation

Für das Telefon-Festnetz und die Internet-Infrastruktur ist die A1 Telekom Austria AG zuständig. Die Hotline der A1 Telekom Austria erreichen Sie täglich von 0 – 24 Uhr unter der kostenlosen Telefon-Nummer **0800 664 100**.