



Baurecht, Raumordnung, Sicherheit

Buchsbaum GmbH
Wiener Straße 6a
3425 Langenlebarn

Vorliegende Fotokopie stimmt
mit dem Original überein.
Tulln, am 23. OKT. 2025
F. d. R. d. A.



Aktenzeichen
Bearbeiter

Stadtgemeinde
Tulln an der Donau
3430 Tulln/Donau
Minoritenplatz 1
T 02272/690-0
F 02272/690-190
stadtamt@tulln.gv.at
www.tulln.gv.at
131-9/2402973
Gebhard / Wieser
T 02272/690-211

Datum
Betreff

20.10.2025
Baubehördliche
Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 17.12.2024 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 und § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

**für den Abbruch der bestehenden Gebäude,
die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 8 Wohneinheiten,
einer Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen und 1 oberirdischen PKW-Stellplatz
in 3430 Tulln an der Donau, Egon-Schiele-Gasse 18 / Königstetter Straße 37
auf den Grundstücken Nr. 1899 und 1900, EZ 653, KG Tulln**

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 oder Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgelegt wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

Die Straßenfluchtlinie wird wie folgt ermittelt:

Diese ist gegeben und bleibt bestehen.

Das Niveau, das ist die Höhenlage der Straße in der Straßenfluchtlinie, wird wie folgt ermittelt:

Das Niveau ist gegeben und bleibt bestehen.

Befund des bautechnischen Sachverständigen:

Die Bauwerberin beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Gebäude, die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 11 PKW-Stellplätzen und einem oberirdischen PKW-Stellplatz in 3430 Tulln an der Donau, Egon-Schiele-Gasse 18 / Königstetter Straße 37, auf den Grundstücken Nr. 1900, KG Tulln, EZ 653 durchzuführen. Das gegenständliche Grundstück befindet sich gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Bauland-Kerngebiet. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan weist es eine max. Bebauungsdichte von 40%, geschlossene Bauweise sowie Bauklasse I,II auf. Das Grundstück befindet sich derzeit noch nicht im digitalen Grenzkataster.

Konkret soll der Baubestand abgebrochen und durch eine Wohnhausanlage ersetzt werden. Das geplante Gebäude wird als Neubau in massiver Bauweise ausgeführt. Es sollen drei oberirdische Geschoße und ein unterirdisches Geschoß ausgeführt werden. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Satteldach mit Nebengiebeln. Die max. Gebäudehöhe von 8 m (Bauklasse II) wird eingehalten. Diese wurde in den Darstellungen der Ansichten für jede Gebäudefront nachgewiesen.

Im Untergeschoß werden eine Garage mit weniger als 250 m² Nutzfläche mit 9 PKW-Abstellplätzen, mehreren Kellerabteilen und einem Technikraum ausgeführt. Gemäß § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit der Verordnung zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Tulln sind bei Wohngebäuden je nach Wohnungsgröße Stellplätze erforderlich. Gemäß § 14 NÖ Bautechnikverordnung 2014 ist je Wohneinheit ein Fahrradabstellplatz erforderlich. Die gesetzlich geforderte Anzahl an Stellplätzen wird eingehalten. Die Ein- und Ausfahrt zu den PKW-Stellplätzen erfolgt über das öffentliche Gut aus. Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrt wurde die Zustimmung seitens der Abt. 2.2 der Stadtgemeinde Tulln der Einreichung beigelegt.

Die vertikale Erschließung erfolgt durch eine Treppe sowie einen Aufzug. Die Räumlichkeiten gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, welche bei mehr als 4 Wohnungen erforderlich sind, werden im Kellergeschoß (Abstellräume je Wohneinheit) und Erdgeschoß (Müllraum) hergestellt. Ein Raum für die Wäschereinigung und -trocknung wurde nicht vorgesehen, da es in jeder Wohnung die dafür erforderlichen Flächen und Anschlüsse gibt. Das gesamte Gebäude wird gemäß OIB-Richtlinie 6 über ein hocheffizientes Energiesystem in Form einer Wärmepumpenanlage mit Wärme versorgt.

Brandschutz:

Gemäß OIB-Richtlinie 2 befindet sich das Gebäude mit drei oberirdischen Geschoßen und einem Fluchtniveau von 6,00 m sowie 8 Wohneinheiten in der Gebäudeklasse 3. Das Gebäude weist gemäß Pkt. 5.1.1 b) ein Treppenhaus mit einem Ausgang zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien in höchstens 40 m Gehweglänge, gemessen von der Wohnungseingangstüre, als Fluchtweg auf. In allen Aufenthaltsräumen und Gängen, welche Fluchtwege zu Aufenthaltsräumen darstellen, wird zumindest ein unverteilter Rauchwarnmelder gemäß OIB-Richtlinie 2, Pkt. 3.11, Anlage zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 angebracht.

Gemäß § 66a Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wird das Bauwerk so ausgeführt, dass auf 50% der hierzu solartechnisch geeigneten Dachflächen nachträglich ohne größere Umbauten eine Photovoltaikanlage errichtet werden kann. Laut Baubeschreibung wird § 66a NÖ Bauordnung 2014 erfüllt.

Gemäß § 66 NÖ Bauordnung 2014 ist ein nichtöffentlicher Spielplatz mit einer Größe von 150 m² erforderlich. Dieser wird auf Eigengrund nicht hergestellt.

Hinsichtlich Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Ortsbild wurde ein Ortsbildgutachten beigelegt. Dieses war im ersten Schritt negativ, weshalb die Einreichunterlagen abgeändert wurden und mit der Abteilung Ortsbildpflege vom Amt der NÖ Landesregierung abgestimmt wurden.

Folgende Ergänzungen hat der Planverfasser auf Rückfrage der örtlichen Feuerwehr gemacht:

- Die Brandentrauchung wird über die Brandmeldeanlage ohne direkte Weiterleitung ausgelöst. Im Auslösefall wird der Ventilator eingeschaltet und die Rauchgase nach außen ausgeblasen. Die Verkabelung erfolgt über einen eigenen Stromkreis und die Verkabelung in der Garage wird EI90 ausgeführt. Zuluft wird nur über Schächte, Tore und Öffnungen nachströmen. Die Lage des Ventilators war im Garagenplan noch falsch dargestellt - wurde mittlerweile richtiggestellt und wird an anderer Stelle positioniert.
- Rauchabzugsfenster in der Dachschräge, ausgelöst automatisch über einen Brandmelder an der obersten Decke sowie über Druckknopfschalter am Angriffspunkt der Feuerwehr im EG sowie im obersten Geschoss.
- Schlüsselbox sowie Plankasten werden direkt beim Eingang auf dem Grundstück positioniert, Überdacht und vor Regen geschützt. (Position links neben dem Eingang).
- Kinderwagenraum und Abstellräume werden belüftet über ein 100/70 cm großes Gitter in einen Lichtschacht, AR Technik über eine Lüftungspoterie links neben Eingang.

Der Baueinreichung wurde ein Energieausweis, erstellt am 30.08.2025, beigelegt. Die Energiekennzahl beträgt 27,7 kWh/m²a. Es konnte von der Überprüfung dieses Energieausweises abgesehen werden, da im Verfahren keine Zweifel an der Richtigkeit dieses Energieausweises aufgetreten sind.

Gutachten des bautechnischen Sachverständigen:

Aus bautechnischer Sicht bestehen bei projektgemäßer Ausführung und Einhaltung nachstehender Auflagen gegen die Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens keine Einwände:

AUFLAGEN:

1. Für das Bauvorhaben ist eine Ergänzungsabgabe nach § 39 (3) NÖ Bauordnung zu entrichten, da es sich um einen bebauten Bauplatz handelt, für den nach den bei der Baubehörde aufliegenden Unterlagen noch nie ein Anschließungsbeitrag, eine Anschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde. Diese Abgabe wird mit eigenem Bescheid vorgeschrieben.
2. Es ist für das gegenständliche Bauvorhaben eine Spielplatzausgleichsabgabe für das Ausmaß von 150 m² im Sinne des § 42 NÖ Bauordnung 2014 zu entrichten. Diese wird mit eigenem Abgabenbescheid vorgeschrieben.
3. Erfolgt eine vorübergehende Inanspruchnahme der Nachbarliegenschaften für die Errichtung des Vorhabens ist im Sinne des § 7 NÖ Bauordnung 2014 mit dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten der dienenden Liegenschaft zeitgerecht das Einvernehmen über diese Inanspruchnahme herzustellen und

bevor die Arbeiten durchgeführt werden ist eine gemeinsame Beweissicherung des bestehenden Zustandes vorzunehmen.

4. Für die Aufstellung eines Baukranes innerhalb von Sicherheitszonen des Militärflugplatzes Langenlebarn bzw. die Errichtung/Abänderung/Erweiterung eines Luftfahrthindernisses (auch temporäre Luftfahrthindernisse) oder einer Anlage mit optischer oder elektrischer Störwirkung (z.B. Photovoltaikanlage) ist zeitgerecht das Einvernehmen mit der militärischen Flugleitung Langenlebarn herzustellen. Ein Antrag um Erteilung einer luftfahrtbehördlichen Ausnahmegewilligung kann in schriftlicher oder elektronischer Form beim Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport, Rechtsabteilung, Roßauer Lände 1, 1090 Wien, E-Mail: recht1@bmlvs.gv.at eingebracht werden.
5. Ein Bauführer gemäß § 25 NÖ Bauordnung 2014 ist der Baubehörde vor Baubeginn namhaft zu machen. Dieser hat das Vorhaben zu überwachen und er muss als physische Person hierzu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sein.
6. Die Fundierung hat auf Eigengrund entsprechend dem statischen Erfordernis bis in frostfreie Tiefe und tragfähigem Boden zu erfolgen. Die Tragwerke sind so zu planen und herzustellen, dass sie eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit aufweisen, um die Einwirkungen, denen das Bauwerk ausgesetzt ist, aufzunehmen und in den Boden abzutragen. Für die Neuerrichtung von Tragwerken oder Tragwerksteilen ist dies jedenfalls erfüllt, wenn die Regeln der Technik eingehalten werden. Die Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen. Bei der Planung der Tragwerke sind ständige, veränderliche, seismische und außergewöhnliche Einwirkungen zu berücksichtigen.
7. Für das Hauptgebäude, das entsprechend der Anlage 7 zu den OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen) in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen ist, gelten für den Feuerwiderstand der Bauteile entsprechend Punkt 2.2 der OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) die Bestimmungen der Tabelle 1b (Allgemeine Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen). Den Anforderungen an den Feuerwiderstand der Bauteile entsprechend dieser Tabelle ist bei der Ausführung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen. Die für die Standsicherheit von Wänden und Decken erforderlichen aussteifenden und unterstützenden Bauteile müssen im Brandfall über jenen Zeitraum hindurch wirksam sein, welcher der für diese Wände und Decken geforderten Feuerwiderstandsdauer entspricht.
8. Für das Hauptgebäude, das entsprechend der Anlage 7 zu den OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen) in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen ist, gelten für das Brandverhalten der Baustoffe entsprechend Punkt 2.1 der OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) die Bestimmungen der Tabelle 1a (Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten). Den Anforderungen an das Brandverhalten entsprechend dieser Tabelle ist bei der Ausführung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen.
9. Die brandabschnittsbildende Wand, welche gegen die Grundstücksgrenze gerichtet ist, ist an der Nachbarseite gefällig und hell zu verputzen und brandbeständig (REI90) sowie standsicher auszuführen. Diese ist, sofern eine Brandübertragung durch andere Maßnahmen nicht wirksam eingeschränkt wird, mindestens 15 cm über Dach hoch zu führen und witterungsbeständig mit einer Abdeckung im Gefälle auf Eigengrund auszuführen.
10. Für das Treppenhaus in dem Gebäude, welches entsprechend der Anlage 7 zu den OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen) in die Gebäudeklasse 3 einzuordnen ist,

gelten entsprechend Punkt 5.1.1 (b) der OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) die Bestimmungen der Tabelle 2a (Anforderungen an Treppenhäuser bzw. Außentreppe im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) in Gebäuden der Gebäudeklasse 2, 3 und 4). Den Anforderungen an das Treppenhaus entsprechend dieser Tabelle ist bei der Ausführung des Bauvorhabens Rechnung zu tragen.

11. Installationsschächte- und durchführungen durch Trennbauteile sind unter Bezug auf Punkt 3.4 der Anlage 2 entsprechend der Richtlinie TRVB 110 B (Brandschutztechnische Anforderungen bei Leitungen und deren Durchführungen) auszuführen.
12. Entsprechend dem Punkt 3.11 der NÖ BTV 2014 Anlage 2 müssen in Wohnungen in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Arbeitsbereichen von Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden.
13. Der Standort des Schlüsseltresors und die Verwahrung der Brandschutzpläne ist mit der örtlichen Feuerwehr vor Baubeginn abzuklären.
14. Die Wohnhausanlage und die Tiefgarage sind mit tragbaren Feuerlöschern gemäß ÖNORM EN 3 auszustatten. Die Dimensionierung und Auswahl des geeigneten Löschmittels hat dabei entsprechend der Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz (TRVB) F 124 zu erfolgen. Die Löscheräte sind entsprechend zu kennzeichnen und in Abständen von zwei Jahren durch eine befugte Person überprüfen zu lassen.
15. Ein Brandschutzplan gemäß ÖNORM F 2031 und TRVB 121 ist der Baubehörde zweifach mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen. Zusätzlich ist die Planausfertigung in digitaler Form der FF-Tulln im Dateiformat PDF nachweislich zu übermitteln.
16. An der obersten Stelle des Treppenhauses ist gemäß OIB-Richtlinie 2, Tabelle 2a, Anlage zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 eine Rauchabzugseinrichtung mit einem geometrisch freien Querschnitt von 1,00 m² auszuführen. Die Stiegenhausentrauchung ist gemäß der BTV NÖ 2014 Anlage 2 Tabelle 2a unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudeklasse auszuführen. Die Ausführung hat dabei gemäß der TRVB 111 S 08 zu erfolgen.
17. Die Wohnungseingangstüren sind abweichend zum Einreichplan gemäß OIB-Richtlinie 2, Tabelle 2a, Anlage zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 in EI₂₃₀-C auszuführen.
18. Gemäß OIB-Richtlinie 2, Tabelle 6, Anlage zur NÖ Bautechnikverordnung 2014 ist in der Garage eine Sicherheitsbeleuchtung für sämtliche Verkehrswege aus der Garage bis ins Freie, eingeschränkt auf die Fluchtwege und das festverlegte Rettungswegsystem, auszuführen.
19. Bei Ausführung von E-Ladestationen in der Garage ist ein P6-Feuerlöscher erforderlich.
20. Die Lüftung der Garage ist im Sinne der Bestimmungen der OIB RL 3 in der Fassung NÖ Bautechnikverordnung 2014 zu konzipieren.

21. Bei Anordnung von Lüftungsöffnungen im Bereich von Stellplätzen sind diese so auszuführen, dass der erforderliche wirksame Querschnitt der Lüftungsöffnungen nicht beeinträchtigt wird.
22. Im Hinblick auf den Abstand von Lüftungsöffnungen der Garage zu Fensteröffnungen wird auf die Bestimmungen der OIB RL 3 in der Fassung NÖ BTV 2014 verwiesen.
23. Das Bauwerk ist gemäß Punkt 7 der OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) mit einer Blitzschutzanlage auszustatten oder aber es ist mit der Fertigstellungsmeldung eine Risikoanalyse eines dazu befugten Fachmannes vorzulegen, aus der sich ergibt, dass der Blitzschutz nicht erforderlich ist. Über Dach führende Lüftungsanlagen sind in die Blitzschutzanlage des Gebäudes einzubinden.
24. Die Oberflächenwässer von befestigten Flächen sind über Sitzmulden auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen und dürfen nicht direkt über Sickergruben in das Grundwasser eingeleitet werden. Die befestigten Flächen können auch mit einem versickerungsfähigen Belag ausgestattet werden, wenn das Gefälle auf Eigengrund gerichtet ist.
25. Das Dachwasser ist über Dachrinnen und Abfallrohre auf Eigengrund abzuleiten und über Ableitungsrohre in ausreichend dimensionierte Sickergruben, die tragsicher und verkehrssicher abgedeckt sowie mit einer Einstiegsöffnung mit einer lichten Weite von mind. 60 cm versehen sind, einzuleiten. Jede Grube ist mit einem Mindestabstand von 10 m zu bestehenden Trinkwasserbrunnen auszuführen. Die Regenwasserversickerungsanlage muss so geplant und ausgeführt werden, dass Wasser- und Bodenverunreinigungen verhindert werden. Für die Planung und Bemessung von Regenwassersickeranlagen gelten die ÖNORMEN B 2506 und die DWA-A 138.
26. An den städtischen Schmutzwasserkanal und an die städtische Wasserleitung ist anzuschließen.
27. Alle Elektroinstallationen sind nach den gültigen österreichischen Vorschriften für die Elektrotechnik ÖVE / ÖNORM E 8001 in Verbindung mit der ÖVE EN 1 (entsprechend der Änderung der Elektrotechnikverordnung, BGBl. II 33/2006) auszuführen und Instand zu halten.
28. Die Abfallsammelstelle ist so auszugestalten, dass es bei der Benutzung der Abfallsammelbehälter zu keiner unzumutbaren Belästigung durch Staub, Geruch oder Lärm kommt und dass die jeweils vorgesehene Art der Sammlung und Abholung leicht durchführbar ist.
29. An allen absturzgefährdeten Stellen ist ein standsicheres Geländer, das den Anforderungen des Punktes 4 der OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) entspricht herzustellen. Bei Stiegenanlagen sind entsprechende Handläufe vorzusehen.
30. Verglasungen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche sind aus Sicherheitsglas oder aus sicherheitstechnisch gleichwertigem Material herzustellen oder mit Schutzvorrichtungen zu versehen, die das Anprallen von Personen verhindern. Ausgenommen Fenster oder vergleichbare vertikale Verglasungen ab einer Brüstungshöhe von 85 cm.

31. Die Fassadenflächen sind in hellen Pastelltönen mit einem Hellbezugswert von mind. 50 % auszuführen. Die Farbgebung hat im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt Tulln zu erfolgen. Eine Freigabe ist zu erwirken.
32. Mit der Anzeige der Fertigstellung des Gebäudes ist gleichzeitig die Bestellung einer Hausnummerntafel bei der Stadtgemeinde Tulln abzugeben. Diese Tafel ist beim Haus- bzw. Grundstückseingang deutlich sichtbar anzubringen.
33. Der Bauherr hat die Fertigstellung des bewilligten Vorhabens bei der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen zur Bewilligung sind in dieser Anzeige anzuführen und es sind weiters dieser Anzeige anzuschließen:
- ◆ Ein Lageplan mit der lagerichtigen Eintragung des gesamten Bauvorhabens, geeignet für die Übermittlung an das zuständige Vermessungsamt, in zweifacher Ausführung, bestätigt durch den Bauführer.
 - ◆ Bei anzeigepflichtigen Abweichungen zum Einreichplan, einen Bestandsplan zweifach.
 - ◆ Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens.
 - ◆ Ein Sicherheitsprotokoll über sämtliche Elektroinstallationen vom beauftragten konzessionierten Elektromeister.
 - ◆ Ein positives Prüfprotokoll über die Blitzschutzanlage vom beauftragten konzessionierten Anlagenbauer oder eine Risikoanalyse.
 - ◆ Eine Bestätigung über die Sicherheitsverglasung von der ausführenden Fachfirma.
 - ◆ Brandschutzpläne in zweifacher Ausfertigung, vidiert durch die FF Tulln.
 - ◆ Eine Bestätigung (z.B. Bauführerbescheinigung) einer befugten ausführenden Fachfirma, dass die brandschutztechnischen Anforderungen aus den Einreichunterlagen bzgl. dem erforderlichen Feuerwiderstand der tragenden Konstruktion bzw. von Brandabschnitten bzw. brandabschnittsbildenden Bauteilen, den definierten Maßnahmen zur Verhinderung eines möglichen Brandüberschlages und des erforderlichen Brandverhalten von Baustoffen eingehalten wurden, ist zu erbringen.
 - ◆ Eine Bestätigung einer befugten ausführenden Fachfirma, dass Feuerschutzabschlüsse (z.B. Feuerschutztüren) entsprechend der Herstellerangaben eingebaut wurden und ordnungsgemäß funktionieren.
 - ◆ Sämtliche Kabel- und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind gemäß den Vorgaben der TRVB 110 B zumindest in der Feuerwiderstandsklasse des zu durchdringenden Bauteils fachgerecht abzuschotten. Nach Fertigstellung ist von der Fachfirma eine dem-entsprechende Ausführungsbestätigung (z.B. Anhang C aus der TRVB 110 B) zu erbringen.
 - ◆ Der Rauchabzug für Stiegenhäuser ist nach Fertigstellung durch die Errichter Firma zu prüfen und in Form eines unterfertigten Installationsattestes ist die ordnungsgemäße Funktion zu bestätigen. Zusätzlich zur manuellen Auslösung ist auch eine automatische Auslösung über rauchempfindliche Elemente erforderlich. Das Installationsattest ist der zuständigen Behörde im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zu übermitteln.

Hinweise:

Es wird empfohlen, eine Beweissicherung des bestehenden Zustandes mit den von der Bauführung betroffenen Nachbarn vor Baubeginn vorzunehmen.

Die Ausführung der Bauwerke muss den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 entsprechen. Die Bauwerke müssen als Ganzes und in ihrem Teil für ihren

Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der während des gesamten Lebenszyklus des Bauwerks betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Die Bauwerke müssen die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen. Dies ist dann der Fall, wenn die für diese Bauwerke maßgeblichen Bestimmungen der OIB Richtlinien 1 - 6 eingehalten werden.

Alle Bauteile für Wohnungen sowie Gebäude(teile) mit Aufenthaltsräumen haben einen ausreichenden Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (Schallschutz) zu erhalten.

Innen liegenden Sanitäräume sind gemäß Punkt 10.1.1 der OIB-Richtlinie 3 (Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz) getrennt über Dach ins Freie zu entlüften.

Kabelverteilerschränke, Einschleifkästen, Zähler- und Absperrkästen und ähnliches sind auf Privatgrund herzustellen.

Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Der Baubeginn ist der Baubehörde unbedingt vorher anzuzeigen. Mit dem Vorhaben ist innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab Rechtskraft des Bescheides zu beginnen. Ab dem angezeigten Baubeginn darf die erforderliche Baustelleneinrichtung aufgestellt werden. Wird kein Baubeginn innerhalb dieser Frist angezeigt, verfällt die Baubewilligung.

Sollte mit der Anzeige über die Fertigstellung keine Bescheinigung des Bauführers vorgelegt werden, ist eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hierzu Befugten (§ 25 NÖ Bauordnung 2014) durchführen zu lassen und es sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Die Benützung des Vorhabens darf erst nach Vorliegen der Bescheinigung des Bauführers erfolgen, wobei darauf hingewiesen wird, dass eine nicht vollständig eingebrachte Fertigstellungsanzeige als nicht erstattet gilt.

Das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid erlischt, wenn das Vorhaben nicht binnen 5 Jahren ab dem Beginn vollendet wurde und keine Anzeige der Fertigstellung erfolgt. Diese Frist wird von der Baubehörde verlängert, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Vorhaben innerhalb einer, aufgrund des bisherigen Baufortschritts angemessenen, Nachfrist vollendet werden kann.

II. Nur für den Bewilligungswerber gültig!

II. Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 988,50** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I. Gemäß § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung hat

1. die Baubehörde die Parteien nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 Abs. 3 (Straßenerhalter) von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort für die Einsichtnahme in den Antrag und seinen Beilagen nachweislich verständigt, und
2. gleichzeitig die Parteien unter Hinweis auf den Verlust ihrer Parteistellung aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben binnen 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Innerhalb dieser Frist sind nachstehende Einwendungen zu den durch die Bauwerberin vorgelegten Einreichunterlagen durch die Nachbarn erhoben worden:

Gettraud und Robert Oberhuber, Egon-Schiele-Gasse 14 und 16, 3430 Tulln vom 02.10.2025, eingelangt am 06.10.2025:

"Das gegenständliche Projekt ist seinem Umfang nach nur durchführbar, wenn der gesetzlich vorgesehene Bauwuchs nicht eingehalten wird. Durch die geplante Bauführung sind die Anrainer in ihrem subjektiven öffentlichen Recht auf Lichteinfall auf das eigene Grundstück nachhaltig geschädigt. Bei Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Bauwuchses unter Berücksichtigung der nördlich der Königstetterstraße überwiegenden offenen Bauweise wäre das gegenständliche Bauvorhaben nicht durchführbar.

Die Anrainer sind in ihren subjektiven Rechten auch dadurch massiv eingeschränkt, dass durch die geplante Bauführung Stellplätze von Fahrzeugen im Keller als Garage vorgesehen sind, wodurch es zu einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung von zu und abfahrenden Fahrzeugen rund um die Uhr, sohin auch während der Nachtzeit kommt und diese überdurchschnittliche Lärmbelastung eine Verletzung eines subjektiven öffentlichen Rechts darstellt.

Die mit der Bauführung sich ergebende Lärmbelastung ist auch für die Wohngegend keinesfalls ortsüblich. In geologischer Hinsicht ergibt sich im gegenständlichen Bereich insofern eine Ausnahmesituation, als sich unmittelbar unter den Objekten der Anrainer, wie auch im Bereich des geplanten Objektes, eine weitreichende geschlossene Schieferplatte existiert, welche nachweislich während der mannigfaltigen Hochwassersituation ein Ansteigen des Grundwasserspiegel in die Keller der Anrainer verhindert hat. Dadurch war es möglich, dass in Verhältnis zu den umliegenden Liegenschaften, welche von dieser geologischen Ausnahmesituation nicht betroffen waren, es zu massiven Grundwassereintritten und damit verbundenen Schäden gekommen ist. Sollte das Objekt wie geplant errichtet werden, so ist die Zerstörung dieser Schieferschicht unumgänglich, um den Garagentrakt zu errichten, was dazu führt, dass die Nachbarliegenschaften, wie auch das geplante Projekt, einer eminenten Grundwassergefährdung ausgesetzt sind, welche zuvor nicht bestanden hat.

Auch ist zu berücksichtigen, dass bei der notwendigen Entfernung der vor erwähnten Schieferplatte erhebliche Gewalt aufzuwenden ist und nicht auszuschließen ist, dass beim Abschremmen, der Gesteinsmasse durch die damit verbundenen Erschütterungen es zu Beschädigungen der Anrainerliegenschaften und den darauf befindlichen Baulichkeiten kommt. Eine geologische Abklärung der aufgezeigten Probleme ist daher vor Baubewilligung unumgänglich.

Letztlich sei auch darauf hingewiesen, dass durch die Abstellmöglichkeit von zahlreichen Fahrzeugen (wahrscheinliche teilweise mit Elektroantrieb) eine erhöhte Brandgefahr gegeben ist und bei der geplanten Situierung der Anlage auch für Feuerwehrfahrzeuge kaum geeignete Zufahrten für Löschfahrzeuge vorgesehen sind,

so dass auch mit der damit verbunden Brandgefahr in die subjektiven öffentlichen Rechte der Anrainer eingegriffen wird."

Anton Pfeiffer, Königstetter Straße 35, 3430 Tulln vom 03.10.2025, eingelangt am 06.10.2025:

"hiermit erhebe ich formell Einspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben und möchte folgende Bedenken Vorbringen:

1. Beeinträchtigung von Licht- und Sichtverhältnissen

Durch die geplante Bebauung (Mauer ca. 12 m lang, 7-8 m hoch, direkt an der Grundstücksgrenze) wird mein Grundstück massiv verschüttet. Es ist dadurch kaum mehr Sonne und Tageslicht gewährleistet.

2. Unverhältnismäßige bauliche Auswirkungen

Das Bauvorhaben beeinträchtigt mein Grundstück unmittelbar. Bauarbeiten von meinem Grundstück aus sind ohne meine Zustimmung und Anwesenheit nicht möglich und werden von mir nicht gestattet.

3. Belastungen durch Bauarbeiten

Zu erwarten sind erhebliche Belastungen durch Baulärm, Staub und Schmutz. Zudem können Erderschütterungen infolge der Aushubarbeiten Schäden an den umliegenden Gebäuden verursachen.

4. Wertminderung meiner Liegenschaft

Die geplante Bebauung führt zu einer erheblichen Einschränkung der Wohnqualität und somit zu einer Wertminderung meines Grundstücks.

5. Störung der Privatsphäre

Durch die Höhe und Dichte des Baukörpers wird mein Privat- und Intimbereich stark beeinträchtigt.

6. Gefahrenpotenziale

Die geplante Tiefgarage mit 11 Stellplätzen birgt ein erhöhtes Risiko für Brände und mögliche Explosionen.

7. Umweltbelastungen

Durch zusätzliche Bodenversiegelung entstehen negative Auswirkungen auf Grundwasserhaushalt und Umwelt.

Allgemein

8. Unverhältnismäßigkeit und Ungleichbehandlung

In einem Gebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, stellt die Errichtung eines mehrstöckigen Gebäudes mit 8 Wohneinheiten eine nicht zumutbare Belastung dar. Es drängt sich die Frage auf, ob hier die Vorgaben der Niederösterreichischen Bauordnung für alle Bauwerber gleichermaßen gelten.

Aus den genannten Gründen beantrage ich, das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen."

§ 6 NÖ Bauordnung 2014 lautet:

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks

2. der Eigentümer des Baugrundstücks

3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

(2) Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4)

sowie

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über

a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder

- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die Gemeinde Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4a) Keine Parteistellung haben Miteigentümer bei Zu- und Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020.

(5) Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

(6) Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.

(7) Nachbarn, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, verlieren ihre Parteistellung, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

§ 48 NÖ Bauordnung 2014 lautet:

Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- *Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen, in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen oder ähnlichen Anlagen,*
- *Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie*
- *Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen.*

Ob Belästigungen örtlich unzumutbar sind, richtet sich nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen. Örtlich sind dabei als Emissionsquellen neben dem Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche Einheit bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

Dazu hat die Baubehörde Folgendes erwogen

Zu den Einwendungen von Getrtraud und Robert Oberhuber, Egon-Schiele-Gasse 14 und 16, 3430 Tulln

1. Zum Einwand betreffend Bauwich und Lichteinfall

Der Einwand, dass das Projekt nur durchführbar sei, wenn der gesetzlich vorgesehene Bauwich nicht eingehalten werde und dadurch das subjektive öffentliche Recht der Nachbarn auf Lichteinfall verletzt werde, konnte nicht berücksichtigt werden.

Gemäß § 54 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 sind die Bauwichabstände entsprechend der jeweiligen Bauweise einzuhalten. Für das gegenständliche Grundstück gilt laut rechtskräftigem Bebauungsplan die geschlossene Bebauungsweise. Laut den eingereichten Planunterlagen wurde die geschlossene Bauweise entsprechend den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 eingehalten. Ein darüber hinausgehendes Recht auf unveränderten oder uneingeschränkten Lichteinfall besteht nicht. Das

öffentliches Nachbarrecht schützt ausschließlich vor einer Verletzung der im Gesetz geregelten Mindestabstände und nicht vor jeder Beeinträchtigung der Belichtung.

2. Zum Einwand betreffend Lärmbelastung durch Garagenzufahrt

Der Einwand, wonach die geplanten Stellplätze im Keller zu unzumutbaren Lärmbelastungen durch Zu- und Abfahrten führen würden, betrifft keine Verletzung nachbarrechtlich geschützter Interessen im Sinne des § 6 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014.

Im Rahmen des Bauverfahrens sind gemäß § 6 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 lediglich solche Interessen der Nachbarn zu berücksichtigen, die durch baurechtliche Vorschriften ausdrücklich geschützt sind. Geräuschmissionen durch bestimmungsgemäße Nutzung genehmigter Garagenanlagen stellen keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts dar.

Ferner sind Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, im Sinne des § 48 NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen.

Nach Prüfung der Unterlagen wurde von der Baubehörde festgestellt, dass die geplante Garage die erforderlichen baurechtlichen und bautechnischen Bestimmungen einhält.

3. Zum Einwand betreffend geologische Situation und Grundwassergefährdung

Die von den Anrainern behauptete geologische Besonderheit (geschlossene Schieferschicht) und die damit verbundene Gefahr einer Grundwasserbeeinträchtigung wurden geprüft.

Wie sich aus dem Wortlaut ergibt, bezieht sich das Nachbarrecht nicht schlechthin auf Vorschriften über Standsicherheit, Trockenheit und Brandschutz, sondern ausschließlich auf jene Vorschriften, die eine Gefährdung der Bauwerke der Nachbarn verhindern sollen (vgl. VwGH 08.04.2014, Ro 2014/05/0014; 02.08.2016, Ro 2014/05/0003).

Zu betrachten sind die Auswirkungen des fertiggestellten Bauwerks auf diese Schutzziele. Die Ausführung des Bauvorhabens ist hingegen nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (VwGH 11.12.2012, 2009/05/0308; 10.12.2013, 2010/05/0134; 15.05.2014, 2011/05/0125; 07.09.2015, Ra 2015/05/0051).

Ebenso wenig hat die Baubehörde Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Grundwasserverhältnisse zu prüfen (VwGH 02.09.1998, 97/05/0143; 15.09.1992, 89/05/0027); daher sind auch mittelbare Auswirkungen, die sich aus einer Veränderung desselben ergeben können, nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

4. Zum Einwand betreffend Brandgefahr und Zufahrten für Einsatzfahrzeuge

Die Bedenken hinsichtlich einer erhöhten Brandgefahr durch die geplanten Stellplätze sowie angeblich unzureichender Zufahrten für Einsatzfahrzeuge konnten im Zuge der technischen Prüfung nicht bestätigt werden.

Gemäß NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind für Gebäude entsprechende brandschutztechnische Vorkehrungen, Löschwasserversorgung und Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr vorzusehen. Nach Überprüfung der Einreichunterlagen und Anhörung bzw. Beiziehung der örtlich zuständigen Feuerwehr wurde festgestellt, dass die geplante Anlage diese Anforderungen erfüllt sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, im Sinne des § 48 NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen sind.

Zu den Einwendungen von Anton Pfeiffer, Königstetter Straße 35, 3430 Tulln:

1. Zum Einwand betreffend Beeinträchtigung von Licht- und Sichtverhältnissen

Gemäß § 6 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 sind im Bauverfahren nur solche Interessen der Nachbarn zu prüfen, die durch subjektiv-öffentliche Vorschriften geschützt sind. Ein allgemeines Recht auf Licht- oder Aussicht besteht nicht. Maßgeblich ist, ob die baulichen Abstände und Höhen gemäß den baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Auf dem Grundstück ist die geschlossene Bauweise rechtskräftig verordnet.

Nach Überprüfung der Einreichunterlagen wurde durch die Baubehörde festgestellt, dass das gegenständliche Bauvorhaben die zulässigen Bauhöhen, Baufluchtlinien und Abstandsbestimmungen gemäß NÖ Bauordnung 2014 einhalten wird. Eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte der Nachbarn liegt daher nicht vor.

2. Zum Einwand betreffend bauliche Auswirkungen auf das Nachbargrundstück

Die Durchführung von Bauarbeiten darf ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen und technischen Vorschriften erfolgen; eine Nutzung fremder Grundstücke bedarf einer Zustimmung des Eigentümers oder der Bewilligung der Baubehörde in einem Verfahren nach § 7 NÖ Bauordnung 2014.

Dazu hat die Baubehörde im Baubescheid folgende Auflage vorgeschrieben:

"Erfolgt eine vorübergehende Inanspruchnahme der Nachbarliegenschaften für die Errichtung des Vorhabens ist im Sinne des § 7 NÖ Bauordnung 2014 mit dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten der dienenden Liegenschaft zeitgerecht das Einvernehmen über diese Inanspruchnahme herzustellen und bevor die Arbeiten durchgeführt werden ist eine gemeinsame Beweissicherung des bestehenden Zustandes vorzunehmen."

3. Zum Einwand betreffend Belastungen durch Bauarbeiten

Belastungen durch Baulärm, Staub oder Erschütterungen während der Bauzeit stellen vorübergehende Beeinträchtigungen dar, die nicht Gegenstand der baurechtlichen Bewilligung sind.

Die Ausführung des Bauvorhabens ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens (VwGH 11.12.2012, 2009/05/0308; 10.12.2013, 2010/05/0134; 15.05.2014, 2011/05/0125; 07.09.2015, Ra 2015/05/0051).

4. Zum Einwand betreffend Wertminderung der Liegenschaft

Eine behauptete Wertminderung einer Nachbarliegenschaft stellt kein durch Nachbarrecht im Sinne des § 6 NÖ Bauordnung 2014 dar. Solche zivilrechtlichen bzw. subjektiven Interessen von Nachbarn sind im Bauverfahren nicht zu berücksichtigen.

5. Zum Einwand betreffend Störung der Privatsphäre

Das subjektive Empfinden einer Beeinträchtigung der Privatsphäre durch das geplante Bauvorhaben stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gemäß § 6 NÖ Bauordnung 2014 dar.

6. Zum Einwand betreffend Gefahrenpotenziale durch Tiefgarage

Gemäß NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind für Garagen und Stellplätze brandschutztechnische Maßnahmen vorzusehen. Die vorgelegten Einreichunterlagen wurden durch die Baubehörde geprüft und beinhalten die entsprechenden Darstellungen und Beschreibungen, aus welchen hervorgeht, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, im Sinne des § 48 NÖ Bauordnung 2014 ausgenommen sind.

7. Zum Einwand betreffend Umweltbelastungen durch Bodenversiegelung

Das Vorbringen hinsichtlich negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt und die Umwelt betrifft allgemeine umweltrechtliche Bedenken, die im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens keine eigenständige Prüfung erfahren.

Die Baubehörde hat Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Grundwasserverhältnisse nicht zu prüfen (VwGH 02.09.1998, 97/05/0143; 15.09.1992, 89/05/0027); daher sind auch mittelbare Auswirkungen, die sich aus einer Veränderung desselben ergeben können, nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

8. Zum Einwand betreffend Unverhältnismäßigkeit und Ungleichbehandlung

Dazu ist festzustellen, dass es sich bei einem Bauverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt. Nach Ansicht der Baubehörde sind bei gegenständlichem Bauvorhaben sowohl die Vorgaben aus dem Bebauungsplan und auch der NÖ Bauordnung 2014 sowie der NÖ Bautechnikverordnung 2014 vollumfänglich eingehalten worden.

Hinsichtlich Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Ortsbild liegt eine positive Stellungnahme der Fachabteilung für Ortsbildpflege vom Amt der NÖ Landesregierung vor.

Da innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben wurden, die subjektiv-öffentliche Rechte nach § 6 NÖ Bauordnung 2014 betreffen, konnte aufgrund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden, da das Vorhaben mit dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan in Einklang steht.

II. Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 GVAV 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2014 festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangte(n):

BUG	Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957
TP 1	Entscheidungen, durch die auf Parteiensuchen eine Berechtigung verliehen oder eine Bewilligung erteilt wird € 10,50
TP 29	für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55 mindestens jedoch € 113,00
TP 30	für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderungen der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung der Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 74,50

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 1	€	10,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29	€	687,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	74,50
Bundesgebühr	€	216,50
Summe Verfahrenskosten	€	988,50

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Stadtrat der Stadtgemeinde Tulln eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Stadtamt Tulln, Minoritenplatz 1, 3430 Tulln, E-Mail: stadtamt@tulln.gv.at, einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Ergeht gleichlautend an:

✓ *Planverfasser* Architekturbüro Waltner-Cap GmbH Betriebsgebiet 11, 2042 Guntersdorf
Nachbar Gertraud Oberhuber Egon-Schiele-Gasse 14, 3430 Tulln
Nachbar Robert Oberhuber Egon-Schiele-Gasse 14, 3430 Tulln
Nachbar Anton Thomas Pfeiffer Königstetter Straße 35, 3430 Tulln

Der Bürgermeister
i.V.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks
finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.tulln.at

Signatur aufgebracht von Wolfgang Mayrhofer, 23.10.2025 07:43:39