



Marktgemeinde Brunn am Gebirge

BAUEN, WOHNEN, UMWELT

Parteienverkehr:
Montag, Mittwoch u. Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
Bauberatungen (nach Terminvereinbarung!)
Montag: 13.00 bis 15.00 Uhr

Herrn
Jovanovic Šerif
Fritz Schmerold-Gasse 42-44
2331 Vösendorf

Aktenzeichen: BAU-12134-5/21
Fachbereich: Baukanzlei und Umwelt
Sachbearbeiter: Dominik Steiner
+43 (0)2236/31601 DW 308
Datum: 08.07.2021

Baubehördliche Bewilligung



Kassabuch Nr.: SB Abg. 29
Datum: 21.7.2021 entrichtet

Bundesgebühr: € 149,90
Verwaltungsabgabe: € 838,90
Summe: € 988,80

BESCHIED

SPRUCH

I.



Der Bürgermeister der Marktgemeinde Brunn am Gebirge als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 08.04.2021, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die

Bewilligung

für den Abbruch eines Bestandsgebäudes sowie die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 75, auf dem Grundstück Parzelle Nr. 1409/10, EZ 1532, KG Brunn am Gebirge.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 NÖ BO 2014 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen.

Die schriftlichen Einwände vom 27.06.2021, AZ BAU-12134-4/21, des Anrainers Herrn Thomas Peschen, Wienerstraße 77, 2345 Brunn am Gebirge, werden als unzulässig zurückgewiesen.

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345
Bezirk Mödling, NÖ,
Gerichtsstand Mödling
Tel.+43 (0) 2236/31601-0,
Fax.+43 (0) 2236/31601-39
e-mail: gemeinde@brunnamgebirge.gv.at



Telefon: +43 (0)2236/31601-100
Öffnungszeiten

Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag, Mittwoch u.
Donnerstag: 8.00 bis 14.00 Uhr
Freitag: 7.00 bis 12.00 Uhr
homepage: www.brunnamgebirge.at

Bankverbindung:
UniCredit Bank Austria AG
Kto.Nr.: 00689000107,
BLZ: 12000
IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107
BIC: BKAUATWW
UID-NR: ATU38544606
DVR: 0093351

Weiters sind nachfolgende Auflagen einzuhalten:

Die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014), LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung sowie der OIB-Richtlinien des Landes NÖ, der Verordnung über den örtlichen Bebauungsplan und die örtlichen Bebauungsvorschriften, sind genauestens einzuhalten.

1. Vor Beginn des Abbruches der Bauarbeiten ist eine einvernehmliche Beweissicherung durch einen befugten Sachverständigen an den umliegenden Bauwerken durchzuführen.
2. Der Bauwerber hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft des Baubescheides anzuzeigen. Danach erlischt die Baubewilligung automatisch.
3. Spätestens wenn der Bauwerber der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben.
4. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.
5. Gemäß § 7 Abs. 1 der NÖ BO 2014 sind vom Bauwerber die Eigentümer der angrenzenden Nachbargrundstücke bei Inanspruchnahme deren Liegenschaften mindestens zwei Wochen vorher zu verständigen.
6. Erforderliche Arbeitsgräben auf Nachbargrundstücken und am öffentlichem Gut sind mit dafür geeignetem Material lageweise zu hinterfüllen und zu verdichten.
7. Der Abbruch der Gebäude muss so erfolgen, dass die Standsicherheit des angrenzenden Geländes, der anschließenden Bauwerke und der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht gefährdet wird.
8. Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas) müssen abgesichert werden.
9. Sämtlicher anfallender Bauschutt bzw. Aushubmaterial ist auf eine hierfür genehmigte Deponie zu verführen.
10. Gemäß den Vorschriften für Elektrotechnik (ÖVE-EN 1) und den einschlägigen ÖNORMEN ist eine Fundamenterdungsanlage durch eine konzessionierte Elektrofirma herzustellen.
11. Der Bauwerber ist verpflichtet, das Wohnhaus gemäß den Bestimmungen des § 45 NÖ Bauordnung 2014 in Verbindung mit § 17 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230-0 in der geltenden Fassung, an die öffentliche Mischwasserkanalanlage anzuschließen.
12. Bei Errichtung der Entwässerungsanlage (Kanalisation) sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 einzuhalten.
13. Gefälle und Dachentwässerung sind dermaßen auszuführen, dass diese nicht auf Nachbargrundstücke od. auf öffentliches Gut abgeleitet werden. Auf den geneigten Dachflächen sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und Eis verhindern.
14. Die Tiefgarage ist entsprechend der OIB RL 2.2 auszuführen.
15. Für die geplanten Aufzugsanlagen ist eine eigene Baubewilligung zu erwirken.
16. Die Geländer sind gemäß OIB-Richtlinie 4 in der Fassung der NÖ BTV 2014 auszuführen.

17. Sollten durch die Bauführung Einrichtungen des öffentlichen Gutes (Gehsteig, Verkehrszeichen, etc.) beschädigt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem jeweiligen Erhalter des öffentlichen Gutes auf Kosten des Bauwerbers wiederherzustellen.
18. Sollte durch die Bauführung die Benutzung (Lagerflächen, Rangierflächen, Fassadengerüst, usw.) von öffentlichen Flächen notwendig sein, so ist mindestens 14 Tage vor der Inanspruchnahme, bei der Marktgemeinde Brunn am Gebirge, um eine Bewilligung nach § 90 Straßenverkehrsordnung 1960 – StVO 1960, BGBl. Nr. 159/1960 in der geltenden Fassung., anzusuchen (Formular: Gebrauchserlaubnis von öffentlichem Gut).
19. Im Hinblick auf die Kaminanlagen ist im Vorfeld mit dem Rauchfangkehrer das Einvernehmen herzustellen. Nach Fertigstellung sind der Behörde die positiven Rauchfangbefunde zu übermitteln.

Hinweis:

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.
Baumaterial und Sonstiges darf nur mit Zustimmung der Gemeinde auf der Straße gelagert werden (Antragsformular liegt bei).

Gemäß § 14 Abs. 1 Z 4 NÖ BO 2014 sind die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW und von Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW und von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerblichen Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, ein bewilligungspflichtiges Vorhaben. Einem Antrag auf Baubewilligung sind alle Unterlagen gemäß § 18 NÖ BO 2014 anzuschließen.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 NÖ BO 2014 ist die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, der Baubehörde schriftlich zu melden. Der Meldung ist eine maßstäbliche Darstellung und eine Beschreibung sowie eine Bescheinigung über die fachgerechte Aufstellung, die sich bei Heizkesseln mit automatischer Beschickung mit festen Brennstoffen auf die gesamte Anlage (samt Brennstofftransporteinrichtung) zu erstrecken hat und ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel beizulegen. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (§ 25 Abs. 1 NÖ BO 2014) auszustellen.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 4 NÖ BO 2014 ist die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6 NÖ BO 2014) der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung, schriftlich zu melden. Die Meldung hat der hierzu befugte Fachmann an die Baubehörde unter Anschluss des Befundes über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Ofen zu erstatten.

Gemäß § 17 NÖ BO 2014 sind die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z 4 NÖ BO 2014 fallen; die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b NÖ BO 2014 anzeigepflichtig sind und der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist, bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben.

Gemäß § 17 Z 14 NÖ BÖ 2014 ist die Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Dächern, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 2 lit. e oder Z 3 lit. b NÖ BÖ 2014 unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b NÖ BO 2014 unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern, ein bewilligungs-, anzeige- und meldefreies Vorhaben.

AUSNAHME:

Gemäß § 15 Abs. 3 NÖ BO 2014 sind folgende Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBL. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):

- a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 NÖ BO 2014 fallen;
- b) jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
 - die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;
 - die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;
- c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer, ein anzeigepflichtiges Vorhaben.

Der Anzeige ist eine maßstäbliche Darstellung (Lageplan) und Beschreibung in 2-facher Ausfertigung beizulegen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ BO 2014 umfasst die Baubewilligung 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.

Gemäß § 30 Abs. 1 und 2 Z 3 NÖ BO 2014 hat der Bauwerber die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens anzuschließen.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 - AVG 1991, BGBl. 51/1991 in Verbindung mit § 1 der NÖ Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. Nr. 3860/2-0 in der geltenden Fassung und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. Nr. 3800/2-0 in der geltenden Fassung, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe

von	€	838,90
Stempelgebühren	€	149,90
gesamt	€	<u>988,80</u>

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein zu begleichen.

B E G R Ü N D U N G

I.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ BO 2014 hat die Baubehörde über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den im § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ BO 2014 angeführten Bestimmungen besteht.

Aufgrund der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan und den örtlichen Bebauungsvorschriften im Einklang steht und unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden konnte.

Mit Schreiben vom 27.06.2021, AZ BAU-12134-4/21, hat der Anrainer, Herr Thomas Peschen, Wienerstraße 77, 2345 Brunn am Gebirge, schriftlich gegen das Bauvorhaben folgenden Einwand erhoben:

- 1) „Aus den Bauplänen geht nicht hervor wie mein Haus und die Gartenmauer, die sich größten Teils auf meinem Grundstück befindet und der dahinterliegende Naturpool und der Regenwasserbehälter gegen Einsturz oder Beschädigung gesichert wird.
- 2) Wie werden die Abbrucharbeiten und die dadurch entstehenden massiven Staubbelastungen durchgeführt?
- 3) Wir haben einen Mustergarten mit einem Naturpool, der durch diese Verunreinigung vom Abbruch bzw. von den Bauarbeiten in der Funktion massiv beeinträchtigt wird und wir den Schaugarten, bzw. den Naturpool nicht nutzen können!
- 4) Wie werden die Fassadenarbeiten ausgeführt? Das Gerüst muss auf dem Dach meines Wohnhauses, bzw. in meinem Mustergarten errichtet werden.“

Von der Baubehörde der Marktgemeinde Brunn am Gebirge wird zu den vorgebrachten Punkten folgendes festgehalten:

Zu Pkt. 1:

Aus den Einreichplänen ist ersichtlich, dass die unter der Wohnhausanlage befindliche Tiefgarage in einem Abstand von ca. 0,5 m von der östlichen Grundstücksgrenze von Herrn Thomas Peschen errichtet wird. Dieser freie Raum ist für die Aufnahme der Baugrubensicherung (Bohrpfähle od. Spundwände) vorgesehen. In diesem Zusammenhang muss jedoch angemerkt werden, dass Maßnahmen der Baugrubenabsicherung lediglich als Baumaßnahmen während der Bauphase zu betrachten sind und nicht im Zusammenhang mit dem fertiggestellten Bauwerk bzw. dessen Benutzung zu werten sind.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der NÖ BO 2014 i.d.g.F. erlangen Nachbarn nur dann Parteienstellung, wenn sich die Einwendungen auf das fertiggestellte Bauvorhaben, bzw. das Bauwerk und dessen Benutzung beziehen. Somit muss in diesem Punkt auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

Zu Pkt. 2, 3 und 4:

Wie bereits oben angemerkt, erlangen Nachbarn nur dann Parteienstellung, wenn sich die Einwendungen auf das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. auf das Bauwerk und dessen Benutzung stützen.

Alle Einwendungen Pkt. 1.) 2.) 3.) 4.) sind Einwendungen, welche im Zusammenhang mit der Bauphase stehen und mussten somit als unzulässig zurückgewiesen werden. Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016 (NÖ AO 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 Immissionen (§ 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 Bauwich, 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 Nachbarnbeeinträchtigt werden könnte.

Von allen weiteren Nachbarn wurden innerhalb der gesetzten Frist keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben eingebracht.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 101,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 66,50

Berechnung der Verfahrenskosten

gemäß TP 29 für eine Fläche von 1544,8 m ²	€	772,40
gemäß TP 30 für den Abbruch eines Bestandsgebäudes	€	66,50
Summe Verfahrenskosten	€	838,90
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Ansuchen	€	14,30
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Pläne	€	23,40
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Baubeschreibungen	€	23,40
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Nachweise Beurteilung der Sommertauglichkeit	€	11,70
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Energieausweise	€	65,40
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Bemessung von Müllräumen	€	3,90
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Bestätigung Dimensionierung Stellplätze	€	3,90
Barauslagen Bundesstempelgebühr - Grundbuchsatzzug	€	3,90
Summe Bundesgebühren	€	149,90
Summe gesamt	€	988,80

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Brunn am Gebirge einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 14,30.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.brunnamgebirge.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Ergeht gleichlautend an:

Herrn Peschen Thomas, Wienerstraße 77, 2345 Brunn am Gebirge

Ergeht weiters an:

Gemeindekasse
zum Akt

Der Bürgermeister:

Dr. Andreas Linhart



Beilagen für den Bauwerber:

Bauplan (1-fach)

Baubeschreibung (1-fach)

Energieausweis (1-fach)

Nachweis - Beurteilung der Sommertauglichkeit (1-fach)

1 Zahlschein

Baubeginnanzeige (Formular)

Fertigstellungsanzeige (Formular)

Gebrauchserlaubnis (Formular)

Heizung (Formular)

