



INFORMATIONSBLATT FÜR BAUWERBER

Die Gemeinde Mitterndorf an der Fischa hat für Sie dieses Informationsblatt entworfen, um Ihnen ein ungefähres Bild der Kosten, die im Zuge eines Grundstückserwerbs und in weiterer Folge dem Errichten eines Bauwerks anfallen, näher zu bringen.

Bevor mit der Planung begonnen wird, informieren Sie sich bitte über die jeweiligen Bebauungsvorschriften für Ihr Grundstück. Das Gemeindegebiet wird in folgende Bereiche unterteilt, für die es auch verschiedene Bebauungsvorschriften gibt:

- Bereich „Hofwiese“ (Beilage 1)
- Bereich „Kastnerwiese“ (Beilage 2)
- Bereich „Neu-Mitterndorf“ (Beilage 3)
- Bereich „Rest“ (keine Bebauungsvorschriften und kein Bebauungsplan vorhanden; Bauweise und Bauklasse ist von Umgebung [bis 100m] abhängig)

Die anfallenden Kosten unterscheiden sich grundsätzlich in zwei verschiedene Kategorien:

- einmaligen Kosten
- jährlichen Kosten

Einmalige Kosten

1. Kosten für die Vertragserrichtung
2. Grunderwerbssteuer
3. Grundbucheintragungsgebühr
4. Verwaltungsabgaben
5. Bundesgebühren
6. Aufschließungsabgabe
7. Wasseranschlussabgabe (ausgenommen Hausbrunnen)
8. Kanaleinmündungsabgabe
9. Stromanschluss
10. Gasanschluss



Einmalige Kosten

1) Kosten für die Vertragserrichtung

Bei einem Ankauf eines Grundstückes werden die Kosten für die Vertragserrichtung durch einen Notar oder einen Rechtsanwalt in Rechnung gestellt. Diese Rechnung geht zu Lasten des Käufers.

2) Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine (Rechts-)Verkehrssteuer und erfasst sowohl den entgeltlichen als auch den unentgeltlichen Erwerb von inländischen Grundstücken. Grundsätzlich sind sowohl der Übergeber als auch der Übernehmer Steuerschuldner der Grunderwerbsteuer. Häufig wird jedoch vertraglich vereinbart, dass der Übernehmer die Grunderwerbsteuer zu tragen hat. Davon zu unterscheiden ist die Immobilienertragsteuer. Diese besteuert den erzielten Gewinn bei der Veräußerung eines Grundstückes und wird vom Veräußerer geschuldet.

→ siehe www.help.gv.at

3) Grundbuchseintragungsgebühr

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden:

- Eigentum
- Wohnungseigentum
- Pfandrecht
- Baurecht
- Dienstbarkeiten und Reallasten (von beiden gibt es verschiedene Arten)

→ siehe www.help.gv.at



Einmalige Kosten

4) Verwaltungsabgaben

(gemäß NÖ Gemeinden-Verwaltungsabgabentarif 2017)

TP 26 (Feststellung der Inanspruchnahme fremden Eigentums für Bauvorhaben): 16,60 Euro

TP 27 (Bestätigung über die Nichtuntersagung der angezeigten Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland): 14,90 Euro

TP 28 (Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz) 29,90 Euro

TP 29 (Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschößfläche): 0,50, mindestens jedoch 94,50 Euro

TP 30 (Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken): 62,00 Euro

TP 31 (Baubehördliche Bewilligung für die Aufstellung von Feuerungsanlagen und von Blockheizkraftwerken): 38,90 Euro

TP 32 (Baubehördliche Bewilligung zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten) 38,90 Euro

TP 33 (Befristete baubehördliche Bewilligungen für Bauwerke vorübergehenden Bestandes) 33,30 Euro

TP 34 (Nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Bauwerke und andere Vorhaben): die doppelten Ansätze der Tarifposten 29 bis 33

TP 35 (Verlängerung der Frist zum Beginn oder zur Vollendung der Bauausführung): die halben Ansätze der Tarifposten 29 bis 32

5) Bundesgebühren

(gemäß Bundesabgabenverordnung)

Je Ansuchen und Anzeigen (Ansuchen Baubewilligung, Bauplatzerklärung, Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige): 14,30 Euro

Beilagen (Baubeschreibung, Einreichplan, Energieausweis): 3,90 Euro je Bogen¹

Sonstiges

Gebühren für Bausachverständiger: 57,00 Euro je halbe Stunde

¹ unter Bogen ist ein Papier zu verstehen, dessen Seitengröße das Ausmaß das Format A3 nicht überschreitet (Ein A3 Blatt oder zwei A4 Blätter hinten und vorne beschrieben)



Einmalige Kosten

6) Aufschließungsabgabe

Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn:

- ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz erklärt wird
- eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes erteilt wird

Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet:

Aufschließungsabgabe = Berechnungslänge x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz

Berechnungslänge = $\sqrt{\text{Grundstücksfläche}}$ (nur die Bauplatzfläche wird berücksichtigt)

Einheitssatz = 550,00 Euro (zzgl. MwSt.)

(gemäß Verordnung des Gemeinderates vom 14.10.2010)

Der Bauklassenkoeffizient ist je nach Bauklasse verschieden:

Bauklasse I 1,00

Bauklasse II 1,25

Bauklasse III 1,50

Bauklasse IV 1,75

Ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht (Bereich „Neu-Mitterndorf“).

Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan beträgt der Bauklassenkoeffizient mindestens 1,25.



Einmalige Kosten

Beispiel zur Aufschließungsabgabe:

Grundstücksfläche 800 m²

Bauklasse I

Aufschließungsabgabe = $\sqrt{800 \times 550} \times 1,00$

Aufschließungsabgabe = 15.556,35 Euro

Grundstücksfläche 800 m²

Bauklasse II

Aufschließungsabgabe = $\sqrt{800 \times 550} \times 1,25$

Aufschließungsabgabe = 19.445,44 Euro (zzgl. MwSt.)



Einmalige Kosten

7) Wasseranschlussabgabe

Im Versorgungsbereich (Beilage 4) des Wasserversorgungsunternehmens der Gemeinde Mitterndorf an der Fischa besteht Anschlusszwang (in einigen Ausnahmen, welche Sie bitte aus gleicher Beilage entnehmen, besteht kein Anschlusszwang).

Die Höhe der Wasseranschlussabgabe ist derart zu berechnen, dass die Berechnungsfläche für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz vervielfacht wird.

Die Berechnungsfläche berechnet sich mit folgender Formel:

$$\text{Berechnungsfläche} = (\text{Fb} / 2) \times (\text{G} + 1) + \text{Fg} + (\text{Fu} \times 0,15)$$

Fb bebaute Fläche [m²] des Wohnhauses

G angeschlossene Geschoße

Fg Fläche von sonstigen Gebäude (Garage, Schuppen, etc., welche nicht mit dem Wohnhaus durch eine Tür verbunden ist und falls diese an das Wohnhaus angebaut ist, eine eigene Wand besitzen. Falls dies nicht der Fall ist, wird das sonstige Gebäude zur Fläche des Wohnhauses dazugezählt)

Fu unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebauter Fläche, maximal 500 m² werden berücksichtigt)

Die Wasseranschlussabgabe berechnet sich mit folgender Formel:

Wasseranschlussabgabe = Berechnungsfläche x Einheitssatz

Einheitssatz = 5,66 Euro (zzgl. MwSt.) → **gültig bis 31.06.2017**

(gemäß Wasserabgabenordnung des Gemeinderates vom 16.09.2009)

Einheitssatz = 8,99 Euro (zzgl. MwSt.) → **tritt mit 01.07.2017 in Kraft**

(neue Wasserabgabenordnung in Begutachtung)



Einmalige Kosten

Beispiel zur Wasseranschlussabgabe

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage freistehend 50 m² (zählt auch wenn nicht an Wasserleitungsnetz angeschlossen)

Unbebaute Fläche 680 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(120 / 2) \times (2 + 1) + 50 + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 305

Wasseranschlussabgabe = 305 x 5,66

Wasseranschlussabgabe = 1.726,30 Euro (zzgl. MwSt.)

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage angebaut mit gemeinsamer Wand 50 m² (zählt zu Wohngebäude)

Unbebaute Fläche 680 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(170 / 2) \times (2 + 1) + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 330

Wasseranschlussabgabe = 330 x 5,66

Wasseranschlussabgabe = 1.867,80 Euro (zzgl. MwSt.)



Einmalige Kosten

8) Kanaleinmündungsabgabe

Die auf einem Grundstück anfallenden Schmutzwässer sind, wenn eine Anschlussmöglichkeit besteht, grundsätzlich in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz:

$$\text{Berechnungsfläche} = (\text{Fb} / 2) \times (\text{G} + 1) + \text{Fg} + (\text{Fu} \times 0,15)$$

Fb bebaute Fläche [m²] des Wohnhauses

G angeschlossene Geschoße

Fg Fläche von sonstigen Gebäude (Garage, Schuppen, etc., welche nicht mit dem Wohnhaus durch eine Tür verbunden und an das Kanalnetz angeschlossen ist. Sollte eine Verbindung bestehen, wird die Fläche zum Wohnhaus dazugezählt. Besteht keine Verbindung zum Wohnhaus und ist das sonstige Gebäude nicht an den Kanal angeschlossen, wird dieses zur unbebauten Fläche dazugezählt).

Fu unbebaute Fläche (Grundstücksfläche abzüglich bebauter Fläche, maximal 500 m²)

Die Kanaleinmündungsabgabe berechnet sich mit folgender Formel:

Kanaleinmündungsabgabe = Berechnungsfläche x Einheitssatz
--

Einheitssatz = 9,36 Euro (zzgl. MwSt.)

(gemäß Kanalabgabenordnung des Gemeinderates vom 20.12.2007)



Einmalige Kosten

Beispiel zur Kanaleinmündungsabgabe

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage freistehend nicht angeschlossen 50 m² (zählt nur wenn an Kanalnetz angeschlossen, ansonsten zählt die Fläche zur unverbauten Fläche)

Unbebaute Fläche 730 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(120 / 2) \times (2 + 1) + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 255

Kanaleinmündungsabgabe = 255 x 9,36

Kanaleinmündungsabgabe = 2.386,80 Euro (zzgl. MwSt.)

Wohngebäude 120 m² (verbaute Fläche)

Grundstück 850 m²

angeschlossene Geschosse 2 (EG und OG)

Garage angebaut mit Durchgang zu Wohngebäude 50 m² (zählt zu Wohngebäude)

Unbebaute Fläche 680 m² (maximal 500 m² werden berücksichtigt) → 500 m²

Berechnungsfläche = $(170 / 2) \times (2 + 1) + (500 \times 0,15)$

Berechnungsfläche = 330

Wasseranschlussabgabe = 330 x 9,36

Wasseranschlussabgabe = 3.088,80 Euro (zzgl. MwSt.)



Einmalige Kosten

9) Stromanschluss

Die Kosten für den Stromanschluss sind beim zuständigen Stromanbieter zu erfragen:

Wien Energie Schwechat
Sendnergasse 13-15, 2320 Schwechat
+43 (0)1 707 6101-0

10) Gasanschluss

Die Kosten für den Gasanschluss sind beim zuständigen Gasanbieter zu erfragen:
(der Versorgungsbereich besteht nicht im gesamten Gemeindegebiet)

EVN Baden
Waltersdorfer Straße 4, 2500 Baden
Tel.: +43 (0)2252 896800



Laufende Kosten

1) Wasserbezugsgebühr

Preis pro m³ Wasser beträgt 2,00 Euro (zzgl. MwSt.) und wird im 2. Quartal vorgeschrieben.

→ **neue Wasserabgabenordnung tritt mit 01.07.2017 in Kraft: 2,10 Euro (zzgl. MwSt)**

2) Wasserbereitstellungsgebühr

Die Wasserbereitstellungsgebühr beträgt 99,00 Euro (inkl. MwSt.) im Jahr und wird pro Quartal mit 24,75 Euro vorgeschrieben.

3) Kanalbenützungsgeld

Die Kanalbenützungsgeld berechnet sich aus der Bruttogeschosfläche der angeschlossenen Geschosse vervielfacht mit dem Einheitssatz.

Einheitssatz für den öffentlichen Schmutzwasserkanal = 2,79 Euro (zzgl. MwSt.)

(gemäß Kanalabgabenordnung des Gemeinderates vom 20.12.2007)

4) Grundsteuer (Quelle: help.gv.at)

Bemessungsbasis ist der vom jeweils zuständigen Lagefinanzamt festgestellte Grundsteuermessbetrag. Dieser wird aus dem Einheitswert des jeweiligen Grundbesitzes (wirtschaftliche Einheit) nach den Bestimmungen der §§ 18 und 19 des Grundsteuergesetzes errechnet.

Die Grundsteuer wird, sofern sie 75,00 Euro im Jahr übersteigt, in vier Teilbeträgen jeweils zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eingehoben. Beträge bis 75,00 Euro sind einmal jährlich zum 15. Mai zu entrichten.

5) Müllabfuhr

Keine Gemeindeabgaben, da dieser Bereich an die „GVA Baden“ ausgelagert wurde:

GVA Baden

Schulweg 6, 2441 Mitterndorf an der Fischa

Tel.: +43 (0) 2234 74151

6) Energieverbrauch (Strom, Gas, etc.)

Keine Gemeindeabgaben.



Beilage 1

Bereich Hofwiese

Der Gemeinderat der Gemeinde **Mitterndorf an der Fischa** beschließt in der Sitzung am 06.06...... 2012 nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des § 72 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-idgF wird für der Bereich „HOFWIESE“ ein Teilbebauungsplan mit den dazugehörigen Bebauungsvorschriften (§ 3) beschlossen.

§ 2 Die nach der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-idgF festgelegten Einzelheiten zu den betroffenen Grundflächen sind in der vom
Architekten Mag. arch. Ing. Günther Pigal,
2441 Mitterndorf an der Fischa

unter **PZ.: 7369 – 04/12**

verfassten, aus 1 Blatt im Maßstab **M= 1:1000** bestehenden und auf dieser mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.

§ 3

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Teilbebauungsplan „Hofwiese“
PZ.: 7369 - 04/12

1. LAGE VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN UND GARAGEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE

- 1.1. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 64 N.Ö.BO) auf Eigengrund zu errichten.
- 1.2. Bei Neuerrichtung von Kleingaragen im Bauland-Wohngebiet (BW) in der Bauungsweise „offen“ sind diese von der Straßenfluchtlinie mindestens 5m abzurücken, so dass vor der Garage ein KFZ-Stellplatz ermöglicht wird.

2. ANORDNUNG UND GESTALTUNG VON NEBENGEBÄUDEN SOWIE ANLAGEN, DEREN VERWENDUNG DER VON GEBÄUDEN GLEICHT

- 2.1. Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, jedoch nicht Carports (Abstellanlagen mit Flugdach= Bauwerk), sind von der Straßenfluchtlinie mindestens 5m abzurücken.
- 2.2. Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, sind bei der Parzellierung entlang der Fischa (Bkl. I) an der rechten Grundstücksgrenze anzuordnen, da infolge der Ableitung des Oberflächenwassers eine Zufahrt nur an der rechten Grundstücksgrenze errichtet wird.
- 2.3. Nebengebäude und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, sind in den übrigen Bereichen von der Regelung in Pkt. 2.2 ausgenommen.

3. GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1. Die Abstellflächen für KFZ sowie die Stellflächen vor Garagen sind in offener Bauweise im Abstand von 5m gegen die Straßenfluchtlinie offen zu halten oder mit einem automatisch zu öffnenden Tor (z.B. elektrisch mit Funkfernbedienung) einzufrieden.
- 3.2. Einfriedungen dürfen an keiner Grundstücksgrenze mit Stacheldraht oder sonstigen verletzungsgefährdenden Materialien errichtet werden.
- 3.3. Einfriedungen gegen das öffentliche Gut inklusive Sockelmauerwerk dürfen eine Höhe 1,6m nicht überschreiten.
- 3.4. Die maximale Breite von Einfahrten ist bei Grundstücken unter 1500m² mit max. 4m zu errichten. Für diese Grundstücke ist nur 1 Einfahrt zulässig.

4. TRANSPORTABLE ANLAGEN

- 4.1. Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container, unangemeldete nicht fahrbereite Wohnwagen etc.), ist im Wohnbaugebiet unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, verkehrsrechtlich zugelassene fahrbereite Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen ausgenommen.

5. WERBEANLAGEN

- 5.1. Im Baugebiet-Wohngebiet (BW) sind die Errichtung von ständigen Plakatwänden sowie die Anbringung von großflächigen Reklametafeln über 3m² und die Anbringung von Reklameschriften unzulässig. Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und kleinflächige (unter 3m²) Werbeeinrichtungen sind im Bereich des Erdgeschosses der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb in zweckorientierter Form gestattet.



Beilage 2

Bereich Kastnerwiese

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Zusätzlich zur NÖ. Bauordnung 1976 gelten für den Bereich „Kastnerwiese“ in der KG Mitterndorf folgende Bebauungsvorschriften:

1.) ANORDNUNG DER BAULICHKEITEN

- 1.1. Im vorderen Bauwuch ist die Errichtung von Nebengebäuden - auch Garagen - verboten.
- 1.2. Die Errichtung von freistehenden Hütten sowie die Aufstellung von Autowracks, Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen ohne Zulassung (STVO) oder Ähnliches ist im Bauland – Wohngebiet verboten. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.
- 1.3. Vor den Garagen ist ein Stellplatz mit mindestens 6 m Tiefe anzuordnen. Dieser Stellplatz ist gegen das öffentliche Gut – nicht eingefriedet – offenzuhalten.
- 1.4. Bei Neubauten müssen pro Grundstück 2 PKW-Stellplätze (auch ohne Garage) auf Eigengrund angeordnet werden.

2.) ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHKEITEN

2.1. FASSADENGESTALTUNG

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante darf 120 cm über dem gewachsenen Gelände nicht überschreiten.

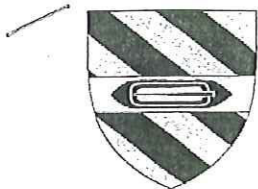
3.) WERBEANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

- 3.1. Die Errichtung von Werbeanlagen ist verboten.
- 3.2. Das Anbringen von Reklameaufschriften auf Dächern und Hauswänden ist verboten.
- 3.3. Die Errichtung von TV- Satellitenanlagen ist an der Straßenseite verboten.
- 3.4. Bei der Errichtung von Solaranlagen ist zu berücksichtigen, daß diese mit der darunterliegenden Fassadengestaltung und der Dachfläche so abgestimmt werden, daß die Anlage in Form und Farbe nicht als aufgesetzter Bauteil in Erscheinung tritt.
- 3.5. Für Einfriedungen gegen das öffentliche Gut müssen in jedem Fall Sockel in einer Höhe von mindestens 40 cm mit höchstens 50 cm errichtet werden. Der darüber versetzte Zaun darf höchstens 1 m hoch über die Sockeloberkante reichen und ist mit senkrechten Einzelelementen zu gestalten. Der Flächenanteil der Zaunpfiler im Verhältnis zur Zaunfläche darf 20 % nicht überschreiten.



Beilage 3

Bereich Neu-Mitterndorf



KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Mitterndorf a.F. hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 nachstehende Verordnung beschlossen:

VERORDNUNG

§ 1 Auf Grund des §72 der N.Ö. Bauordnung 1996, LGBl. 8200-i.d.g.F. wird ein Teilbebauungsplan für den Ortsteil **Neumitterndorf** in der KG Mitterndorf neu erlassen und in den gekennzeichneten Bereichen durch entsprechende Bebauungsregelungen festgelegt.

§ 2 Die Festlegung der Einzelheiten der Bebauung und Aufschließung der einzelnen Grundflächen ist der vom Architekten

Mag. Arch. Ing. Günther Pigal 2345 Brunn am Gebirge

unter **PZ 7186-11/06**

verfassten, aus 1 Blatt bestehenden und auf diesen Blatt mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehenen Plandarstellung zu entnehmen.

§ 3 Bebauungsvorschriften zum Teilbebauungsplan

1 MINDESTMASSE VON BAUPLÄTZEN

1.1 Das Ausmaß von Bauplätzen, die durch Teilung neu geschaffen werden, muss in offener Bauungsweise mindestens 600 m², in der gekuppelten Bauungsweise mindestens 400 m² betragen.

- 1.2 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, darf die Breite von Bauplätzen in offener Bauweise entlang der Straßenfluchtlinie 20 m nicht unterschreiten. Ausgenommen sind die Fahnen von Fahnenparzellen.

2 HARMONISCHE GESTALTUNG DER BAUWERKE IN ORTSGEBIETEN

- 2.1 Die Bebauungsdichte ist bei einer Grundstücksgröße bis 1500 m² in den mit F-Stern (F*) gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke bzw. Grundstücksteile) im Wohnbauland über folgende Formel zu ermitteln:

$$\text{Dichte } z = \sqrt{\frac{b^2 - ((x-a)^2 \cdot b^2 / a^2)}{x}} \cdot 100$$

- a (Zielgröße der Progression in m²) = 1500
- b (Zielgröße der bebaubaren Fläche in m²) = 240
- x = Bauplatz in m²
- y = bebaubare Fläche in m²
- z = Bebauungsdichte

Formel unter Annahme der Zielwerte:

Bebauungsdichte z in % =

$$\sqrt{\frac{240^2 - ((\text{Bauplatzfläche (m}^2\text{)} - 1500)^2 \cdot 240^2 / 1500^2)}{\text{Bauplatzfläche in m}^2}} \cdot 100$$

Kommastellen sind gem. § 121 NÖ Gemeindeordnung 1973 auf ganze Zahlen zu runden.

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche von über 1.500 m² gilt eine Bebauungsdichte von 16%.

- 2.2 In den zusammenhängend bebauten Ortsgebieten „Wohngebiet Ost“ ist die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper (Baustrukturen gem. §56) in der offenen Bauweise auf einem Grundstück folgendermaßen zu begrenzen.
- Der Baukörper (Baustruktur gem. §56) darf in seinem Grundriß die Fläche von 270m² nicht überschreiten und die Gebäudefrontlänge darf höchstens 15m betragen.. Zwischen den einzelnen Baukörpern (Baustrukturen gem §56) muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe des höheren Gebäudes eingehalten werden. Kleingaragen sind dem Baukörper nicht anzurechnen.

2.3 Bauliche Anlagen im Vorgartenbereich, die als Einfriedungen dienen (bis zur vorderen Baufluchtlinie), sind auf eine Höhe von 1,60 m zu beschränken.

2.4 Mehr als eine TV-Satelliten-Antenne pro Gebäude ist unzulässig.

3 LAGE UND AUSMASS VON PRIVATEN ABSTELLANLAGEN

3.1 Bei Neuerrichtung von Wohngebäuden, sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.

4 GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN GEGEN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PARKS UND GEWÄSSER

4.1 Bei Neuerrichtung von Einfriedungen gegen das öffentliche Gut darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 1,60 m nicht überschritten werden. Die Sockelhöhe darf dabei 50 cm nicht überschreiten.

4.2 Eine undurchsichtige Ausführung der in Pkt. 4.1 genannten Einfriedungen ist unzulässig.

5 AUSGESTALTUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§69(3) NÖ BO)

5.1 Für Ein- und Ausfahrten von Grundstücken ist für jedes Grundstück eine maximal 6 m breite Überfahrt erlaubt.

6 TRANSPORTABLE ANLAGEN

6.1 Die Aufstellung von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (Mobilheime, Container etc.), ist im Wohnbauland unzulässig. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen ausgenommen.

7 WERBEANLAGEN

7.1 Die Errichtung von ständigen Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklametafeln auf Dächern und Hauswänden etc. ist im Wohnbauland verboten.

8 AUSGESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

8.1 Im Bebauungsplan ausgewiesene Freiflächen sind gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.



Beilage 4

Versorgungsbereich des Wasserversorgungsunternehmens der Gemeinde

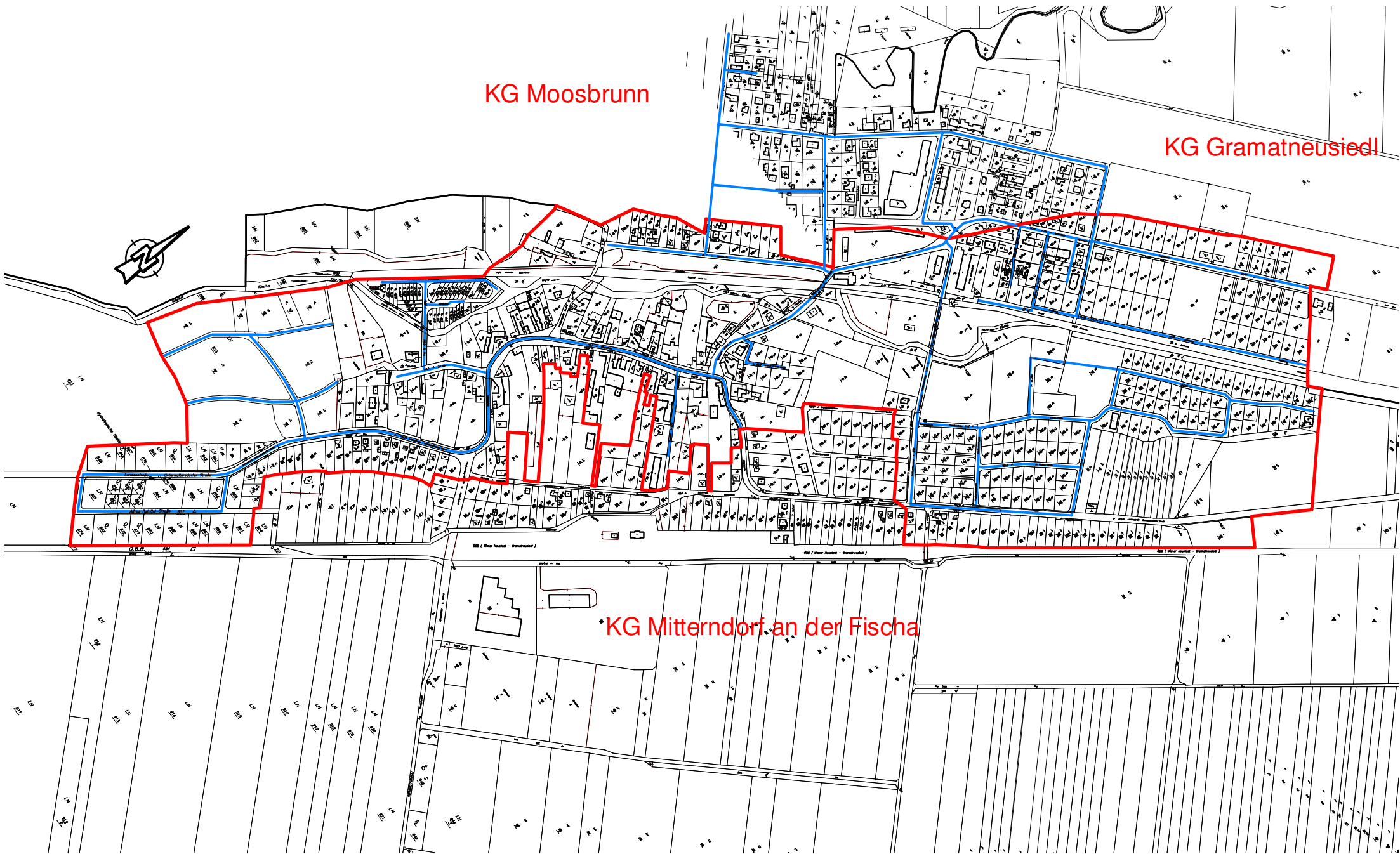
(1) Der Anschlußzwang **besteht nicht für**

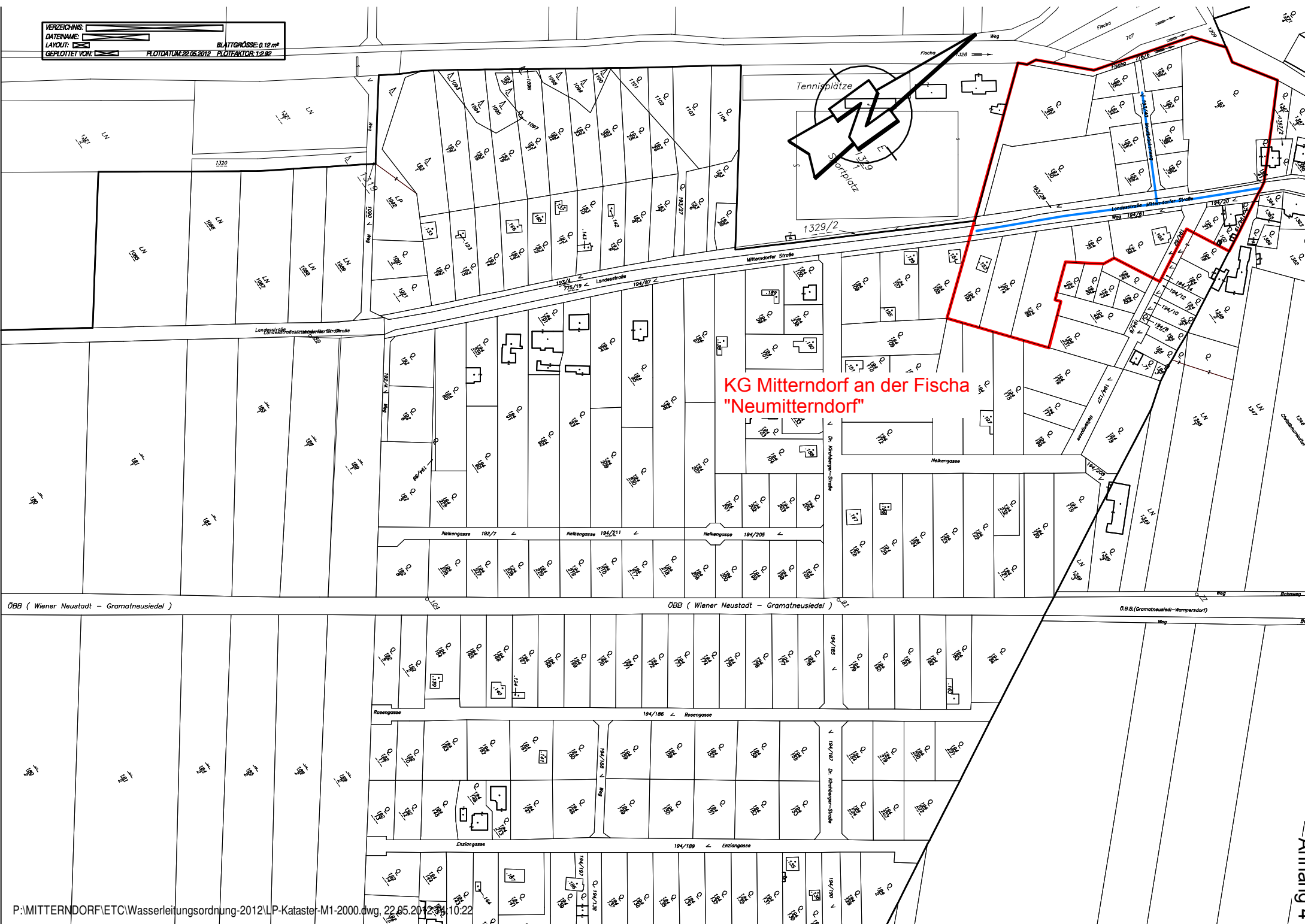
1. Liegenschaften, deren Wasserbedarf durch eine im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der öffentlichen Wasserversorgungsanlage bereits bestehende eigene Wasserversorgungsanlage gedeckt wird, wenn deren Weiterbenutzung die Gesundheit nicht gefährden kann;
2. Liegenschaften, deren Wasserbedarf nach Inbetriebnahme der öffentlichen Wasserversorgungsanlage aus einer eigenen Wasserversorgungsanlage, auf welche die Voraussetzung des § 4 Abs. 2 nicht zutrifft, gedeckt wird, wenn deren Benutzung die Gesundheit nicht gefährden kann;
3. Liegenschaften, deren Grenze vom nächstgelegenen Wasserhauptrohrstrang mehr als 50 m entfernt ist;
4. Liegenschaften, deren Anschluß aus technischen Gründen nicht möglich ist oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten hergestellt werden kann;
5. gewerbliche und industrielle Anlagen, Bergbauanlagen, landwirtschaftliche Betriebe sowie von einer Gebietskörperschaft betriebene Anstalten, soweit durch deren Belieferung der Wasserbedarf der anderen Liegenschaften unter Bedachtnahme auf die Leistungsfähigkeit des Wasserversorgungsunternehmens nicht gedeckt werden kann;
6. Gebäude mit Aufenthaltsräumen, für den Wasserbedarf zu Betriebszwecken, wenn die Nutzung einer eigenen Wasserversorgungsanlage die Gesundheit nicht gefährden kann.

(3) In den Fällen des Abs. 1 Z. 1 und 2 hat der Liegenschaftseigentümer auf seine Kosten den Nachweis zu erbringen, dass die Weiterbenutzung bzw. Benutzung seiner Wasserversorgungsanlage die Gesundheit nicht gefährden kann.

Zu diesem Zweck hat er gleichzeitig mit dem Antrag gemäß Abs. 2 von einer staatlich autorisierten Untersuchungsanstalt oder einem Sachverständigen, von der (dem) auch die Probeziehung durchzuführen ist, einen Wasseruntersuchungsbefund vorzulegen, aus dem die Gesundheitstauglichkeit des Wassers der eigenen Wasserversorgungsanlage hervorgeht.

(4) Wird das Nichtbestehen des Anschlusszwanges gemäß Abs. 1 Z. 1 bzw. Z. 2 rechtskräftig festgestellt, ist auch weiterhin ein Befund gemäß Abs. 3 in Zeitabständen von jeweils fünf Jahren unaufgefordert der Behörde (§ 10) vorzulegen.





KG Mitterndorf an der Fischa
"Neumitterndorf"