



Gemeinde Pfaffenschlag

bei Waidhofen a. d. Thaya

3834 Pfaffenschlag 110; Verw.bez. Waidhofen/Thaya, NÖ

www.pfaffenschlag.at

Tel.: 02848/6222 **Fax:** 02848/86140 **e-mail:** gemeinde@pfaffenschlag.at

Informationsblatt für Bauwerber

Sehr geehrte(r) Bauwerber(in)!

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Ihnen einen Überblick geben, welche Kosten für Sie durch eine Bauführung anfallen.

Bauverfahren

Für nachstehend angeführte Bauvorhaben ist fristgerecht bei der Baubehörde um Erteilung der Baubewilligung anzusuchen.

Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben gem. § 14 NÖ Bauordnung 2014:

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
- Errichtung von baulichen Anlagen
- die Abänderung von Bauwerken
- Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW
- Aufstellung von Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- Aufstellung von Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW
- Aufstellung von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen
- Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1.000 Liter
- Veränderung der Höhenlage des Geländes
- Aufstellung von Windkraftanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken
- Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind
- Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken

Folgende Antragsbeilagen sind hierfür beim Gemeindeamt vorzulegen:

- Nachweis des Grundeigentums bzw. Nachweis des Nutzungsrechtes (wenn Bauwerber nicht Grundstückseigentümer ist)
- Ansuchen um Baubewilligung
- Einreichpläne (in 3-facher Ausfertigung; insbesondere Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Baubeschreibung (in 3-facher Ausfertigung; Bauausführung, Verwendungszweck, Grundriss- und Nutzflächen)
- Energieausweis (in 3-facher Ausfertigung; jedoch nur bei Neu- und Zubauten von Gebäuden)

Verfahrenserleichterung gemäß § 18, Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014:

- die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks 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
- die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland – **z. B. Carport**
- die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Rechte nach § 6 verletzt werden können
- die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung oder
- die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk

ist eine ausreichende, **maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens** (muss nicht von einem hierzu Befugten stammen) in **zweifacher Ausfertigung** anzuschließen. Ein Bauführer ist für Vorhaben nach ³ 18, Abs. 1a NÖ BO 2014 nicht erforderlich.

Verfahrenskosten:

Vergebührung der Antragsbeilagen (Bundesgebühren):

- Ansuchen um Bewilligung € 21,00
- Einreichplan € 6,00 je Bogen (je 4 A4-Seiten)
- Baubeschreibung € 6,00 je Bogen (je 4 A4-Seiten)
- Energieausweis € 6,00 je Bogen (je 4 A4-Seiten), höchstens jedoch € 30,00

Verwaltungsabgaben:

- für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,60
mindestens jedoch € 116,00
- 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 € 76,50
- für die Aufstellung von Feuerungsanlagen und von Blockheizkraftwerken € 47,90
- Bewilligung zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten € 47,90
- Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz € 36,80

Kommissionsgebühren:

- für jede angefangene halbe Stunde je ein Amtsorgan € 13,80
(gem. Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978)

Sachverständigengebühren (2025):

- für jede angefangene halbe Stunde (Vorprüfung) € 43,20
- für jede angefangene halbe Stunde (Gutachten) € 79,20

Einmalig zu entrichtende Abgaben:

Aufschließungsabgabe

(für Errichtung von Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung u. Beleuchtung)

Wird ein Grundstück im Bauland zum Bauplatz erklärt oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes erteilt, ist dem Eigentümer dieses Grundstückes von der Gemeinde die Aufschließungsabgabe vorzuschreiben.

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe beträgt derzeit € 550,00 (gültig ab 01.01.2026)

Formel: $\sqrt{\text{Quadratwurzel aus Fläche}} \times \text{Einheitssatz} \times \text{Bauklassenkoeffizient (BKK)}$

Beispiel:

Grundstücksfläche: 900 m²

Bauklasse II (= BKK 1,25)

$\sqrt{900} (=30) \times 550 \times 1,25 = € 20.625,-$

Gemäß § 38 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 2014 beträgt der Bauklassenkoeffizient (BKK) im Baulandbereich ohne Bebauungsplan mindestens 1,25 (Bauklasse II, Bebauungshöhe über 5 m bis 8 m) sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Die Gemeinde Pfaffenschlag gewährt zur Errichtung eines Einfamilienhauses eine **Wohnbauförderung** (Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2009).

- Die Subvention beträgt **50 % der Aufschließungsabgabe**, höchstens jedoch für 1000 m². Der Förderungswerber muss seinen Hauptwohnsitz mindestens 11 Jahre im Gemeindegebiet begründen. Nach diesem Zeitpunkt braucht er bei Wohnungswechsel den Förderungsbeitrag nicht rückerstatten. Bei Wohnungswechsel vor Ablauf der 11 Jahre wird er zur Rückerstattung dieses Betrages in voller Höhe herangezogen.

Wasseranschlussabgabe (einmalige Abgabe für den Anschluss)

(gilt für die KG's Arnolz, Großeberharts und Pfaffenschlag, da in den übrigen Katastralgemeinden keine öffentliche Wasserleitung der Gemeinde vorhanden ist!)

Der Einheitssatz (ES) beträgt für die o.g. KG's € 7,00 + 10 % USt (gültig ab 01.01.2026)

Formel: $\text{BFI} \times \text{ES}$

Bfi = Berechnungsfläche [= $\text{bbFI} : 2 \times (\text{G} + 1) + 15 \% \text{ ubbFI}$ (max. 75 m²)]

bbFI = bebaute Fläche

G = angeschlossene Geschosse

ubbFI = unbebaute Fläche (Grundstücksgröße abzüglich bebaute Fläche, maximal 500 m² werden berücksichtigt)

Beispiel:

Bebaute Fläche: 130 m²
Grundstücksgröße: 900 m² (unbebaute Fläche 770 m², Berücksichtigung 15 % von maximal 500 m² = 75 m² unbebaute Fläche)
angeschlossene Geschosse: 3 (Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss)

Berechnung: $[130 : 2 \times (3 + 1) + 75 \text{ m}^2] \times 7,00 =$ € 2.345,00
+ 10 % USt € 234,50

Wasseranschlussabgabe € 2.579,50

Der Wasserleitungsanschluss wird von der Gemeinde bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Die Verlegung am eigenen Grundstück bis zum Wasserzähler ist auf Kosten des Bauwerbers herzustellen.

Der Wasserzähler sowie die notwendige Wasserzählerbrücke wird zur Verfügung gestellt und ist sofort ab Wasserabnahme (auch bei Provisorien während der Bauphase) fachgerecht zu installieren.

Kanaleinmündungsabgabe (einmalige Abgabe für den Anschluss)

(gilt für die KG's Arnolz, Artolz, Eisenreichs, Großeberharts, Pfaffenschlag und den Ortsteil Drösiedl)

Für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage ist eine Kanaleinmündungsabgabe zu entrichten.

Einheitssatz (ES) für Mischwasserkanal: € 15,00/m³ + 10 % USt (ab 01.01.2024)
Einheitssatz (ES) für Schmutzwasserkanal: € 11,00/m³ + 10 % USt (ab 01.01.2024)
Einheitssatz (ES) für Regenwasserkanal: € 4,00/m³ + 10 % USt (ab 01.01.2024)

Beispiel:

Bebaute Fläche: 130 m²
Grundstücksgröße: 900 m² (unbebaute Fläche 770 m², Berücksichtigung 15 % von maximal 500 m² = 75 m² unbebaute Fläche)
angeschlossene Geschosse: 3 (Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss)

Mischwasserkanal:

Die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe für den Mischwasserkanal richtet sich nach der bebauten Fläche und nach den angeschlossenen Geschossen.

Berechnung: $[130 : 2 \times (3 + 1) + 75 \text{ m}^2] \times € 15,00 =$ € 5.025,00
+ 10 % USt € 502,50

Kanaleinmündungsabgabe Mischwasserkanal € 5.527,50

Schmutzwasserkanal:

Die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe für den Schmutzwasserkanal richtet sich nach der bebauten Fläche und nach den angeschlossenen Geschossen.

Berechnung: $[130 : 2 \times (3 + 1) + 75 \text{ m}^2] \times € 11,00 =$ € 3.685,00
+ 10 % USt € 368,50

Kanaleinmündungsabgabe Schmutzwasserkanal € 4.053,50

Regenwasserkanal:

Die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe für den Regenwasserkanal richtet sich nach der bebauten Fläche, die Geschosse werden hierbei nicht berücksichtigt.

Berechnung: $[130 : 2 \times (3 + 1) + 75 \text{ m}^2] \times € 4,00 =$ € 1.340,00
+ 10 % USt € 134,00

Kanaleinmündungsabgabe Regenwasserkanal € 1.474,00

Jährlich wiederkehrende Gebühren:

Kanalbenutzungsgebühr

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Kanalanlage ist eine jährliche Kanalbenutzungsgebühr zu entrichten. Ab dem Zeitpunkt wo die Anschlussleitung errichtet wurde und eine Benützung des Kanals tatsächlich erfolgt bzw. möglich ist, wird die Benutzungsgebühr vorgeschrieben.

Die jährliche Gebühr ist im Vorhinein in vierteljährlichen Teilzahlungen (jeweils bis zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November) zu entrichten.

Formel: $BFI \cdot ES$

Bfl = die Berechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschossflächen. Kellergeschosse und nicht angeschlossene Gebäudeteile (z.B. Garage) werden nicht dazu gerechnet.

ES = Einheitssatz

Beispiel:

Einheitssatz: € 3,00

Wohnhaus: 130 m²

angeschlossene Geschosse: 3 (Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss)

Keller zählt bei Kanalbenutzungsgebühr nicht, daher werden nur 2 Geschosse gerechnet.

Kanalbenutzungsgebühr:

Berechnung: $(130 \times 2) \times € 3,00 =$ € 780,00

+ 10 % USt € 78,00

Jährliche Kanalbenutzungsgebühr € 858,00

Wird von der Liegenschaft neben den Schmutzwässern zusätzlich Niederschlagswässer in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet, so kommt ein um 10 % erhöhter Einheitssatz zur Anwendung.

Wasserbereitstellungsgebühr

Für die Möglichkeit der Benützung der öffentlichen Wasserleitung ist eine jährliche Wasserbereitstellungsgebühr zu entrichten. Ab dem Zeitpunkt wo die Anschlussleitung errichtet wurde und eine Benützung der Wasserleitung tatsächlich erfolgt bzw. möglich ist, wird die Wasserbereitstellungsgebühr vorgeschrieben.

Die jährliche Gebühr ist im Vorhinein in vierteljährlichen Teilzahlungen (jeweils bis zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November) zu entrichten.

Wasserbereitstellungsgebühr: € 35,00 / m³ + 10 % USt (ab 01.01.2024)

Die Wasserbereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m³/h) multipliziert mit dem Bereitstellungsbetrag. Daher beträgt die jährliche Bereitstellungsgebühr:

Verrechnungsgröße in m ³ /h	Bereitstellungsbetrag in € pro m ³ /h	Bereitstellungsgebühr in € (Spalte 1 mal Spalte 2 = Spalte 3)
3	35,00	105,00
7	35,00	245,00
12	35,00	420,00

Standardzähler ist ein 3 m³ Hauswasserzähler, dafür sind jährlich € 105,00 zzgl. 10 % USt zu entrichten.

Wasserbezugsgebühr

Für die Möglichkeit des Wasserbezuges aus der öffentlichen Wasserleitung ist eine jährliche Wasserbezugsgebühr zu entrichten. Ab dem Zeitpunkt wo die Anschlussleitung errichtet wurde und ein Bezug des Wassers tatsächlich erfolgt bzw. möglich ist, wird die Wasserbezugsgebühr vorgeschrieben.

Die jährliche Gebühr ist im Vorhinein (Akonto) in vierteljährlichen Teilzahlungen (jeweils bis zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November) zu entrichten.

Wasserbezugsgebühr: € 2,00 / m³ + 10 % USt (ab 01.07.2016)

Die Ablesung des Wasserzählers erfolgt einmal im Jahr Ende Juni bzw. Anfang Juli (Freitag vor Schulschluss), das genaue Datum wird rechtzeitig bekanntgegeben. Ablesung heißt Selbstablesung durch den Liegenschaftseigentümer, dieser meldet den Zählerstand am Gemeindeamt.

Aufgrund des Jahresverbrauchs wird vierteljährlich eine Vorauszahlung (Akonto) vorgeschrieben. Die Jahresabrechnung erfolgt mit der Abrechnungsvorschreibung im 3. Quartal. Im Zuge dieser Jahresabrechnung wird die Vorauszahlung (Akonto) neu berechnet.

Grundsteuer

Der Einheitswertbescheid des Finanzamtes bildet die Grundlage für die Vorschreibung der Grundsteuer B.

Müllgebühren

Für die Vorschreibung der Müllgebühren ist der Gemeindeverband für Aufgaben der Abfallwirtschaft (GVA) in Waidhofen/Thaya (Tel.: 02842/51223) zuständig.

Die Zustellung der Mülltonnen erfolgt ebenfalls durch den GVA – spätestens bei Einzug

Hinweis:

Durch eine Baubewilligung (vor allem bei Zu- und Umbauten) können aufgrund der Änderung der Berechnungsflächen Ergänzungsabgaben für Wasser, Kanal und Aufschließung anfallen. Erkundigen Sie sich diesbezüglich bitte zeitgerecht am Gemeindeamt

**Trotz sorgfältiger Kontrolle bleiben Satz- und Druckfehler vorbehalten!
Es kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden!**