

Informationen für Häuselbauer*innen
in der Marktgemeinde Haugsdorf

Bauwegweiser



Sie haben sich für einen Bauplatz in der Marktgemeinde Haugsdorf entschieden. In dieser Broschüre haben wir die wichtigsten Informationen für Ihr Bauvorhaben zusammengefasst.

Die nächsten Schritte

Kaufansuchen an die Gemeinde

Gemeinsam mit dem Kaufansuchen ist ein formloser Bericht über Ihre Beweggründe für den Bauplatzkauf in Haugsdorf sowie eine kurze Darstellung Ihrer Lebensumstände abzugeben.

Gemeinderatsbeschluss über das Kaufansuchen

Der Gemeinderat entscheidet in regelmäßigen Sitzungen über die aktuellen Kaufansuchen.

Verfassen eines Kaufvertrages

Der Kaufvertrag wird von einem Notariat aufgesetzt. Die Baugrundstücke in Haugsdorf dienen dem Bau eines Eigenheimes und sind nicht für Spekulationszwecke geeignet.

Entrichtung des Kaufpreises bei Unterfertigung

Bitte informieren Sie sich bei Ihrem Anwalt oder Notar auch über die Kosten der Vertragserrichtung, Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragung.

Parzellenvereinigung

Besteht Ihr Bauplatz aus mehreren Parzellen, sind diese vor Baubeginn zu vereinigen. Bauwerke dürfen nicht über Parzellengrenzen gebaut werden. Den Antrag zur Vereinigung erhalten Sie von der Gemeinde. Die ausgestellte Bestätigung ist beim Vermessungsamt einzureichen.

Fristen für das Bauvorhaben

Bauzwang

Ab Kaufvertragsunterfertigung haben Sie 2 Jahre Zeit die Unterlagen Ihres Bauvorhabens für das künftige Eigenheim bei der Marktgemeinde Haugsdorf einzureichen.

Bauführermeldung

Noch vor Baubeginn ist der Bauführer zu melden. Sollte schon bei der Erstellung der Einreichunterlagen feststehen welches Unternehmen der Bauführer für das Bauvorhaben sein wird, so kann dieser mit Firmenstempel und Unterschrift gleich auf den Einreichplänen seine Bauführerschaft bestätigen.

Sollte der Bauführer bei der Einreichung noch nicht feststehen, dann kann eine Bauführermeldung nachgereicht werden. Diese muss aber vor Baubeginn bei der Gemeinde vorgelegt werden (wird auch oft zusammen mit der Baubeginnsmeldung eingereicht).

Baubeginn

Ab dem Datum des Baubewilligungsbescheides haben Sie 2 Jahre Zeit, um mit dem Bau Ihres Eigenheims zu beginnen. Der Baubeginn ist der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben.

Fertigstellungsmeldung

Vom Zeitpunkt des Baubeginns an gerechnet haben Sie nun 5 Jahre Zeit Ihr bewilligtes Bauvorhaben auszuführen. Die Fertigstellung ist der Gemeinde schriftlich zu melden.

Atteste und Befunde

Bitte lesen Sie die in Ihrem Baubewilligungsbescheid angeführten Auflagepunkte sorgfältig durch. Häufig sind zusammen mit der Fertigstellungsmeldung Elektroatteste, Kaminbefunde, Atteste der Sicherheitsverglasung, etc. abzugeben.

Einreichunterlagen

Bei der Planung Ihres Bauvorhabens in der Marktgemeinde Haugsdorf halten Sie sich an die Gesetzgebung der NÖ Bauordnung 2014, sonstige Bebauungspläne sind in der Regel nicht zu berücksichtigen. Ausnahme: Siedlung Auggenthal, Am Anger hier gibt es einen eigenen Bebauungsplan, dieser ist im Gemeindeamt erhältlich. In Haugsdorf, Siedlungsgebiet Sandgrube ist noch zu beachten, dass die Versickerung von Regenwasser auf Eigengrund zu erfolgen hat. Alle von der Gemeinde angebotenen Bauplätze sind in der Bauklasse II.

Sie sind mit der Planung Ihres Eigenheimes fertig und möchten mit dem Bau beginnen? Von Ihrem Planzeichner erhalten Sie die Einreichunterlagen, die Sie bei der Marktgemeinde Haugsdorf vorlegen:

Bauansuchen

Das Bauansuchen enthält neben der Bezeichnung des Bauvorhabens auch Informationen zum Baugrundstück (Parzellennummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde). Zu beachten ist auch, dass Name und Anschrift sowie die eigenhändige Unterschrift aller Bauwerber auf dem Bauansuchen zu vermerken sind.

Baubeschreibung, Einreichpläne, Energieausweis

Diese Unterlagen erhalten Sie von Ihrem Planzeichner. Gemeinsam mit dem Bauansuchen sind die Unterlagen in 3-facher Ausfertigung bei der Marktgemeinde Haugsdorf abzugeben. Bitte achten Sie darauf, dass sowohl das Bauansuchen als auch die Pläne von allen Bauwerbern eigenhändig unterschrieben sind.

GWR-Datenblatt

Mit Inkrafttreten der NÖ Bauordnung 2014 ist der Planverfasser dazu verpflichtet das GWR-Datenblatt auszufüllen. Dieses ist zusammen mit den Einreichunterlagen bei der Gemeinde abzugeben.

Digitale Einreichpläne

Wenn möglich sollten die Einreichpläne auch digital im pdf-Format an die Mailadresse marktgemeinde@haugsdorf.at übermitteln werden. Digitale Pläne helfen bei der korrekten Berechnung der Anschlusskosten.

Baubewilligung

Entsprechend der NÖ Bauordnung 2014 hat die Gemeinde als Baubehörde Ihr Bauansuchen binnen 3 Monaten zu behandeln. Wir bemühen uns aber immer Ihr Bauvorhaben so schnell wie möglich zu bearbeiten.

Bei der Prüfung der Einreichunterlagen tauchen gelegentlich noch Fragen auf, auch die Vorlage weiterer Dokumente und Bescheinigungen kann erforderlich sein. Bitte geben Sie uns daher bei der Übergabe der Einreichunterlagen eine Telefonnummer bekannt, sodass wir uns gegebenenfalls bei Ihnen melden können.

Vorprüfung

Die früher üblichen Bauverhandlungen mit Lokalausweis vor Ort sind mit Novelle der NÖ Bauordnung 2014 nicht mehr erforderlich. Sämtliche Bauvorhaben werden im Vorprüfungsverfahren beurteilt.

Bei der Vorprüfung werden die Einreichunterlagen von einem Sachverständigen begutachtet und überprüft. Die Kosten für die Tätigkeit des Sachverständigen werden von der Gemeinde direkt an die Bauwerber weiterverrechnet. Sobald der Gemeinde das Gutachten des Sachverständigen vorliegt, werden die betroffenen Anrainer im Umkreis von 14 Metern verständigt. Diese haben während der zweiwöchigen Auflagefrist die Möglichkeit die Pläne des Bauvorhabens sowie das Gutachten des Sachverständigen einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. In der Regel werden hier aber keine Einwände vorgebracht und die Baubewilligung kann nach Ablauf der gesetzlichen Auflagefrist umgehend ausgestellt werden.

Rechtsmittelverzicht

Der Baubewilligungsbescheid wird Ihnen per Rückscheinbrief zugestellt. Nach Erhalt der Bewilligung ist eine Einspruchsfrist von zwei Wochen einzuhalten, erst im Anschluss an diese Frist darf mit dem Bau begonnen werden. Wenn Ihnen das zu lange dauert, kann diese Frist mit einem Rechtsmittelverzicht umgangen werden. Das bedeutet, dass Sie auf eine Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid verzichten. Wenn Sie den Bescheid sorgfältig gelesen und mit dem Inhalt einverstanden sind, können Sie schriftlich den Rechtsmittelverzicht anzeigen. Die Bauarbeiten können dann umgehend beginnen.

Was Sie von der Gemeinde bekommen

Hausanschlussprotokolle

Für Ihr Bauvorhaben müssen Sie natürlich wissen, an welcher Stelle Sie den Wasser- und Schmutzwasseranschluss finden. Wenn Sie also mit Ihrem Bauvorhaben beginnen möchten, fragen Sie am Gemeindeamt nach den Hausanschlussprotokollen für Ihren Bauplatz. Wir übermitteln Ihnen die Unterlagen auch gerne per Mail.

Wasseruhr

Vermutlich benötigen Sie schon in der Bauphase die Wasserleitung. Lassen Sie Ihren Installateur den Anschluss bis zur Wasseruhr herstellen und melden Sie sich dann bei der EVN-Wasser.

Förderungen vom Land Niederösterreich

Auf der Homepage des Landes Niederösterreich finden Sie zahlreiche Informationen und Unterlagen zu den Themen Förderung für Bauen und Wohnen:

- Bauen / Neubau
- Heizen / Energie
- Kaufen / Verkaufen
- Sanieren / Renovieren
- Wohnen

www.noel.gv.at/noel/Bauen-Neubau/Bauen_Neubau.html

Aufschließungs- und Anschlussabgaben

Aufschließungsabgabe

Die Aufschließungsabgabe kommt mit Rechtskraft der Baubewilligung (2 Wochen nach Erhalt des Bescheides) zur Vorschreibung. Berechnet wird hier auf Basis der Grundstücksfläche.

FORMEL:

Wurzel aus Grundstücksfläche
x Einheitssatz
x Bauklassenkoeffizient
Aufschließungsabgabe

BEISPIEL:

$\sqrt{600 \text{ m}^2}$	=	24,4949
x € 500,00 Einheitssatz		
x <u>1,25 Bauklassenkoeffizient</u>		
		<u>€ 15.309,31 Aufschließungsabgabe</u>

Wasseranschlussabgabe

Die Vorschreibung der Wasseranschlussabgabe erfolgt durch die EVN-Wasser.

Kanalanschlussabgabe für Schmutzwasser

Die Vorschreibung der Kanalanschlussabgabe erfolgt nach Fertigstellung und berechnet sich nach der bebauten Fläche und der Geschossanzahl des Hauses.

BEISPIEL:

$100 \text{ m}^2 / 2 = 50 \text{ m}^2 \times 3$ (2 Geschosse +1)	=	150 m ²
$600 \text{ m}^2 - 100 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2 \times 15\%$	=	75 m ²
Berechnungsfläche	=	225 m ²
x Einheitssatz	€	14,50
		€ 3.262,50
+ Umsatzsteuer		10%
Kanalanschlussabgabe (SW)	€	<u>3.588,75</u>

Baufertigstellung

Sie sind mit Ihrem Bauvorhaben fertig?

Dann werfen Sie am besten nochmal einen Blick auf Ihre Baubewilligung. In den Auflagepunkten finden Sie die Aufzählung der Atteste und Befunde, die gemeinsam mit der Fertigstellungsmeldung abzugeben sind. Vorzulegen ist häufig:

- Elektroattest
- Kaminbefund mit Druckprobe
- Auflagengemäße Ausführung des Garagenfußbodens
- Attest über Sonder- und Sicherheitsverglasungen

Formulare

Hilfreiche Formulare für Angelegenheiten rund um Ihr Bauvorhaben finden Sie auf der Gemeindehomepage unter www.haugsdorf.at/Buergerservice/Formulare_und_Foerderungen

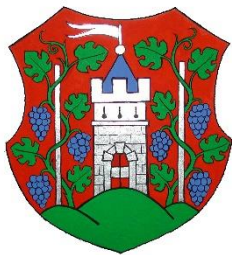
- Kaufansuchen
- Bauansuchen
- Bauführermeldung
- Baubeginnsmeldung
- Fertigstellungsmeldung

Sonstige Anschlusskosten

EVN Kundenservice: 0800 / 800 100

Stromanschluss EVN Hollabrunn: 02952 / 21 91—2020

Telefon- und Internet A1 Telekom: 0800 / 664 100



*Hergestellt im Eigenverfahren
Stand: April 2024*

Marktgemeinde Haugsdorf

Laaer Straße 12
2054 Haugsdorf
Telefon: 02944 / 2218
Fax: 02944/2218 – 18
Mail: marktgemeinde@haugsdorf.at
Web: www.haugsdorf.at