



## Baurecht, Raumordnung, Sicherheit

TU 111 Projekt GmbH  
Lastenstraße 30  
1230 Wien

**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  
Aktenzeichen 131-9/2202086  
Bearbeiter Gebhard / Wieser  
T 02272/690-211  
Datum 25.11.2022  
Betreff Baubehördliche  
Bewilligung

Aktenzeichen  
Bearbeiter

Datum  
Betreff

## **B E S C H E I D**

### **S P R U C H**

**1.** Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 05.07.2022 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 und  
die Errichtung von 2 Doppelwohnhäuser mit 4 Wohneinheiten  
und 5 PKW-Stellplätzen  
in 3425 Langenlebarn-Oberaigen, Tullner Straße 111b  
auf dem Grundstück Nr. .34/1, EZ 400, KG Langenlebarn-Oberaigen**

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 die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit insgesamt 4 Wohneinheiten und von 5 PKW-Stellplätzen in 3425 Langenlebarner Oberaigen, Tullner Straße 111b, auf dem Grundstück Nr. 97/2, KG Langenlebarner Oberaigen, EZ 400 durchzuführen. Das gegenständliche Grundstück befindet sich gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Bauland-Agrargebiet. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan weist es eine max. Bebauungsdichte von 60%, geschlossene Bauweise sowie Bauklasse I,II auf. Der Bauplatz ist durch vorangegangene Teilung entstanden.

Die Höhenlage des Geländes auf dem Grundstück bildet das Bezugsniveau. Vom Bezugsniveau aus bemessen sich die Gebäudehöhe sowie die Höhe von baulichen Anlagen. An keiner Stelle wird das Bezugsniveau im Abstandsbereich von 300 cm um das projektierte Gebäude um mehr als 150 cm abgegraben.

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau zweier Doppelhäuser mit vier Wohneinheiten. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Tullnerstraße. Zugang bzw. Einfahrt erfolgt über das Fahngrundstück mit der GSt.Nr. 34/1. Das Gebäude wird massiver Bauweise errichtet. Den Dachabschluss bildet ein Satteldach. Die Fassade ist als WDVS ausgeführt. Es werden 5 PKW Stellplätze errichtet. An der Tullnerstraße wird eine Einfriedung mittels 30 cm Sockel errichtet. Dieser wird nur durch die Zufahrt bzw. Zugang, sowie den Zugang zum Müllsammelplatz durchbrochen.

Die Gründungen erfolgen auf tragfähigem Untergrund in frostfreier Tiefe. Konstruktive Bauteile werden statisch so bemessen, dass eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit gegeben ist. Das Gebäude entspricht der Gebäudeklasse 2 (GK2). Brandschutz gem. NÖ BTVO 2014, GIB RL2. Für die Fassade wurde ein Wärmedämmverbundsystem mit Putz-Oberfläche gewählt.

Die Schmutzwässer werden über das öffentliche Kanalnetz abgeführt. Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Niederschlagswässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht (siehe Berechnung Sickerschacht). Die Wärmeherzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe in Kombination mit einem Pufferspeicher. Es wird kein Notkamin vorgesehen.

Der Stromanschluss erfolgt über das öffentliche Stromnetz (EVN). Die Planung und Errichtung sämtlicher Starkstrom- und schwachstromtechnischer Anlagen und Installationen erfolgt entsprechend dem Elektrotechnikgesetz ETG, der aktuellen Elektrotechnikverordnung ETV2002/A2, den SNT-Vorschriften, den jeweils letztgültigen ÖNormen und ÖVE-Bestimmungen im besonderen ÖVE/ÖNORM E8001, ÖVE/ÖNORM E8002, den Vorschriften der Verteilnetzbetreiber und der TAEV, den Richtlinien der TRVB, dem Brandschutzkonzept, den Vorschriften der zuständigen Feuerwehr und des örtlichen EVU.

Die Entsorgung des Hausmülls wird über die Inanspruchnahme der Müllsammelbehälter von der Gemeinde sichergestellt. Die Behälter werden auf Eigengrund, an einem geeigneten Ort abgestellt. Es werden 5 PKW Stellplätze geschaffen. Für die erforderlichen 6 Pflichtstellplätze, wird 1 Stellplatz auf dem Grundstück mit der GSt.Nr.:97/2 sichergestellt.

Der Baueinreichung wurde ein Energieausweis von BM Schenk, 1140 Wien, erstellt am 20.04.2022 beigelegt. Die Energiekennzahl beträgt 33,6 kWh/m<sup>2</sup>a. 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 projektsgemäßer Ausführung und Einhaltung nachstehender Auflagen gegen die Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens keine Einwände:

#### **AUFLAGEN:**

1. 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 hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sein.
2. 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. Die Abbrucharbeiten haben von einem dazu befugten Unternehmer so zu erfolgen, dass weder Personen noch Sachen zu Schaden kommen und das statische Gefüge des Bestandsobjekts nicht beeinträchtigt wird.
4. 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.
5. 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.
6. Die fundierte Einfriedung gegen die Straße hat eine Sockelmauer zu erhalten, welche höchstens 60 cm und mindestens 30 cm über das zukünftige Straßenniveau ragt. Die Felder der Einfriedung sind in Form von Stab- oder Gitterfeldern in Holz oder Metall auszuführen, wobei die Gesamthöhe höchstens 1,50 m betragen darf. Auf den § 5 der Verordnung zum Bebauungsplan 1994 wird besonders verwiesen.
7. Für das Bauwerk, das entsprechend der Anlage 7 zu den OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen) in die Gebäudeklasse 2 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 Bauwerk, das entsprechend der Anlage 7 zu den OIB-Richtlinien (Begriffsbestimmungen) in die Gebäudeklasse 2 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. Gemäß Punkt 6 der OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) müssen die erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Die Ausgestaltung der Freiflächen und Zugangswege hat daher unter Berücksichtigung der TRVB 134 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.
11. 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.
12. 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.
13. An den städtischen Schmutzwasserkanal und an die städtische Wasserleitung ist anzuschließen. Die Einleitung von Oberflächenwässern in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
14. 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. Ein Prüfbefund eines konzessionierten Elektrotechnikers ist der Fertigstellungsanzeige beizulegen.
15. An allen absturzgefährdeten Stellen ist ein standsicheres Gelände, das den Anforderungen des Punktes 4 der OIB-Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) herzustellen. Bei Stiegenanlagen sind entsprechende Handläufe vorzusehen.
16. 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.

17. 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.
- ◆ Eine Bestätigung über die Sicherheitsverglasung von der ausführenden Fachfirma.

#### Hinweise:

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

Die Ausführung von konstruktiven Bauteilen hat unter Berücksichtigung der statischen Erfordernisse zu erfolgen.

Vor Verlassen des Bauplatzes ist für den Hauskanal ein der Ö-NORM entsprechender Putzschaft herzustellen und gegebenenfalls befahrbar auszuführen.

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.

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.

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](mailto:recht1@bmlvs.gv.at) eingebracht werden

Das Lagern von Baumaschinen und Baumaterial auf Straßengrund ist grundsätzlich nicht gestattet und bedarf einer eigenen Bewilligung der Stadtgemeinde bzw. der BH-Tulln (Verkehrsabteilung).

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.

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.

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.

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.

## **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 **€ 1883,76** 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.

Da innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben wurden, 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 Parteiansuchen eine Berechtigung verliehen oder eine Bewilligung erteilt wird € 9,80

- TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55 mindestens jedoch € 104,00
- 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 € 69,00

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991 hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen. Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957

#### **Berechnung der Verfahrenskosten**

Verwaltungsabgabe gemäß TP 1	€	9,80
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29	€	401,60
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	69,00
Bundesgebühr	€	311,60
Barauslagen Sachverständigengebühr Ortsbild	€	1.091,76
<b>Summe Verfahrenskosten</b>	<b>€</b>	<b>1.883,76</b>

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: stadamt@tulln.gv.at, einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

**Ergeht gleichlautend an:**

*Planverfasser AT Bauplan GmbH Florianigasse 11, 7000 Eisenstadt*

Der Bürgermeister  
i.V.