



# MARKTGEMEINDE ROHRAU

Bezirk Bruck/Leitha – Land Niederösterreich – UID Nr. ATU 16278007  
T: 02164/2204, F: 02164/22044, E-M: [gemeinde@rohrau.at](mailto:gemeinde@rohrau.at)  
2471 Rohrau, Joseph Haydn-Platz 1

Aktenzeichen: BAU-002-2014  
Bearbeiter: Rössler

10.02.2014

## ABSCHRIFT

### N I E D E R S C H R I F T

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 27.01.2014 anberaumte

### **B A U V E R H A N D L U N G**

betreffend das Ansuchen vom 16.12.2013 um die baubehördliche Bewilligung  
**zur (zum) Zubau zum bestehenden Wohnhaus**  
**in 2471 Pachfurth Dorfstrasse 3, auf dem Grundstück Nr. 139 (EZ 51, KG**  
**Pachfurth)**

1. Verhandlungsleiter: V-Bgm. Albert Mayer
2. Bausachverständiger Dipl.Ing. Alexandra Raber-Richter vom Gebietsbauamt Mödling
3. Planverfasser :
4. Bauführer
5. Gemeinderat:
6. Gemeinderat: OV GR Herbert Nemeth
7. Eigentümer der Baulichkeiten: Nagy Debora Elena, auch anwesend Herr Nagy
8. Grundeigentümer:
9. Schriftführer: VB Hildegard Voigt
10. Anrainer: Bugnar Berta und Bugnar Walter
11. Anrainer: Tomasich Sabine
12. Anrainer: Wieger Franz
13. Anrainer:

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

## 1., Sachverhalt

### Unterlagen und Vorgaben der Baubehörde als Grundlage für die Bauverhandlung:

Ansuchen vom: 16. 12. 2013

eingelangt am: 16. 12.2013

um Erteilung der Baubewilligung für den Zubau beim bestehenden Wohnhaus in Pachfurth, Dorfstr. 3

Einreichplan vom: 18. 11. 2013

erstellt durch Fa. Planverfasser, Siplan GmbH, Feldgasse 7, 7202 Bad Sauerbrunn, bzw. 6122 Fritzens

- Die Liegenschaft befindet sich laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rohrau im Bauland Wohngebiet.
- Das gegenständliche Grundstück liegt im Baulandbereich ohne Bebauungsplan.
- Das Grundstück ist Bauplatz und es gilt kein Bauverbot.
- Die Aufschließungsabgabe für die Bauklasse I und II wurde bereits eingehoben.
- **Am heutigen Tag liegt keine Bestätigung vor, aus der abzulesen ist auf welcher Grundlage der Lageplan erstellt wurde.**
- **Im Sinne des § 19 der NÖ BO 1996 sind die erforderlichen gesicherten Grundstücksgrenzen nicht gegeben.**
- Die Schmutzwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
- Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem Ortsnetz.
- Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.
- Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit festen Brennstoffen.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Festbrennstoffofen.

## 2., Befund:

Mit Bescheid vom Jahr 1970 wurde die Errichtung eines Geschäftslokales samt obergeschossiger Wohnnutzung, im Jahr 1986 die Errichtung des Zubaus für die Nutzung als Heurigenlokal, und im Jahr 1994 der Zubau einer Sanitäranlage baubehördlich genehmigt. Weiters ist am bewilligten Einreichplan von 1994 ein Balkon an der hofseitigen Fassade im Obergeschoss dargestellt.

Gegenstand der heutigen Verhandlung ist der Zubau auf gegenständlichem Grundstück, welcher im Wesentlichen die Erweiterung des Bestandsgebäudes durch den erdgeschoßigen Zubau eines Technikraumes, eines Wintergartens und eines Gangbereiches vorsieht. Entsprechend der Darstellung des Einreichplanes soll der Zubau entlang der Grundgrenze aus massivem Mauerwerk hergestellt werden.

Im Bereich des Wintergartens erfolgt der hofseitige Ausbau in Holzriegelbauweise.

In der Baubeschreibung wurde als aufgehendes Mauerwerk eine Ytongwand angegeben. Am Einreichplan wurde jedoch auf der Legende die Darstellung der rotgefärbten Wand in Ziegelkonstruktion angegeben. Entsprechend der Baubeschreibung soll der Technikraum als brandbeständiger Raum hergestellt werden. Der gesamte Zubau soll mittels fester Brennstoffe beheizt werden.

Bei der heutigen Begehung wurde folgendes festgestellt:

1. Teilweise wurden im Bereich des Ganges innerhalb des Bestandes Türen abgemauert bzw. neue Türen errichtet und Zwischenwände im Bereich der Sanitärguppe aufgestellt
2. Teilweise wird die ehemals bewilligte Sanitärguppe als Technikraum für die Aufstellung eines Wärmepuffergerätes verwendet.
3. Der als Küche bewilligte Raum wurde am heutigen Tag für eine Wohnnutzung verwendet, der Kühlraum wird als Abstellraum benutzt.
4. Der Balkon im Obergeschoss wurde mit Fenstern ausgestattet.
5. Der mit Ansuchen vom 16.12.2013 eingereichte Zubau wurde bereits hergestellt. Dieser entspricht jedoch derzeit noch nicht den Angaben der Einreichung bzw. der NÖ BO 1996 und NÖ Bautechnikverordnung 1997.
6. Im Hofbereich wurde im Anschluss ein Bestandsgebäude ein weiters Gebäude in Holzriegelbauweise mit Pultdach für die Nutzung als Abstellraum errichtet. Dieses Gebäude hat zur Grundstück Nr. 142 einen Abstand von 50 cm.
7. Im bereits bestehenden Technikraum (Bezeichnung im Einreichplan mit 11,47 m<sup>2</sup>) wurde bereits ein Festbrennstoffkessel aufgestellt. Der Hauseigentümer gibt am heutigen Tag bekannt, dass dieser Brennstoffkessel eine Nennwärmleistung von 48 kW/h aufweist.

3.. Gutachten:

Nach Durchführung eines Ortsaugenscheines und Begutachtung der vorliegenden Einreichunterlagen wird festgestellt, dass gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Einwände bestehen, für eine abschließende Beurteilung jedoch folgende Punkte zu ergänzen sind:

1. Bei denen im Befund angeführten Punkten handelt es sich um bewilligungspflichtige Bauvorhaben im Sinne des § 14 NÖ BO 1996. Diese sind bei der Baubehörde in 3-facher Ausführung einzureichen.
2. Lageplan: Darstellung auf welcher Grundlage der Lageplan erstellt wurde mit Angabe der gesicherten Grundgrenzen.
3. Technikraum: Ist als Heizraum gemäß NÖ BTV 1997 auszuführen. Hingewiesen wird auf die Verhinderung des Brandüberschlages zwischen Heizraum und anderen Gebäudeteilen.
4. Derzeit geht aus den Unterlagen nicht hervor ob der Wintergarten und der Gangbereich beheizt werden soll. Falls diese beheizt werden wird auf die Nachweise der geforderten U-Werte gemäß NÖ Gebäudeenergieeffizienzverordnung 2008 hingewiesen.
5. Die bis zum Boden führende Verglasungen sind entsprechend NÖ Bautechnikverordnung 1997 auszuführen.

Hinweis:

Die bereits bestehenden Zubauten wurden noch nicht baubehördlich bewilligt und stellen sich derzeit noch nicht in einen genehmigungsfähigen Zustand dar.

Gemäß § 23 NÖ BO 1996 besteht das Recht zur Benützung eines baubehördlichen Bewilligungsvorhabens erst nach Baubewilligung und Fertigstellungsmeldung gemäß § 30 NÖ BO 1996.

Dauer: 2/2 Stunden

v.g.g.:

DI Raber-Richter, V-Bgm. Albert Mayer, OV GR Herbert Nemeth, Nagy Debora, Herr Nagy, Bugnar Berta und Walter, Tomasich Sabine, Wieger Franz, Hildegard Voigt alle e.h.

Für die Richtigkeit der Abschrift:



O.Sekr. Josef Rössler



Katastralgemeinde: Pachfurth (05014), Grundstück: 139

341

347/10

347/9

595

342/2

505

351

350

588/2

353/44

EZ 08  
Bernhard Bugnar

597

137

142

287

5.42

3.81

1.99

2.40

1.39

143

Walter und Berta  
Burkhardt

Nagy

Deutsche Bahn

Stadtwerke

Zubau

Bestand

KETTNER - Bau GmbH.  
A-7132 Jenkirchen  
Franziskanerstr. 51

Tel. u. Fax: 02172/2129-5  
0664 / 101 64 69

388/2

584/1

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597

597