



**Marktgemeinde Kreuzstetten**  
Bez. Mistelbach, NÖ  
2124 Niederkreuzstetten, Kirchenplatz 5  
Tel.: 02263/8472  
Email: marktgemeinde@kreuzstetten.gv.at

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

Baubehördliche Bewilligung

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
„Waldviertel“ reg. GenmbH (FN 50537w)  
Wohnbauplatz 1  
3820 Raabs an der Thaya

Kreuzstetten, 11.01.2017

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

#### **I.**

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Kreuzstetten als Baubehörde I. Instanz erteilt der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“ reg. GenmbH (FN 50537w), Wohnbauplatz 1, 3820 Raabs an der Thaya, aufgrund des Ansuchens vom 13. August 2015, gemäß § 23 iVm § 14 Z 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

#### **baubehördliche Bewilligung**

zur **Errichtung einer Wohnhausanlage mit 29 Wohnungen samt Nebenräumen, Garage, Außenanlagen und Einfriedungen**  
auf der Liegenschaft **2124 Niederkreuzstetten, Bäcker-gasse 24**  
auf dem **Grundstück Nr. 2340/10, EZ 1003, Katastralgemeinde 15210 Niederkreuzstetten**

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die Planpa-prien bilden einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides und sind mit einer Bezugsklausel versehen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

#### **II.**

#### **Nachstehende Auflagen sind einzuhalten:**

##### **ALLGEMEINES**

1. Vom Konsensinhaber ist ein Bauführer zu bestellen, welcher das gesamte Bauwerk auf seine fachgerechte Ausführung zu überwachen hat. Insbesondere ist darauf zu achten, dass nur zugelassene Baustoffe, welche für den jeweiligen Verwendungszweck geeignet sind, fachgerecht zusammengefügt bzw. eingebaut werden. Weiter obliegt dem Bauführer die ordnungsgemäße Baustellenabsicherung. Auf das Erfordernis eines Baustellenkoordinators wird hingewiesen.

2. Der im Einreichprojekt ausgewiesene Kinderspielplatz von 250 m<sup>2</sup> ist in der genannten Größe auszuführen und sind sofern Wege hier mitenthalten sind, diese beispielbar einzurichten. Auf eine ordnungsgemäße Absicherung gegen Gefahrenstellen (Bach) ist zu achten. Hierbei sind auch die Erfordernisse der Instandhaltung des Gerinnes zu beachten (zB.: kurzfristig demontierbarer Zaun oder Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Bachlauf).

### MECHANISCHE FESTIGKEIT UND STANDSICHERHEIT

3. Die Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 199x bzw. B199x zu genügen. Bei der Planung von Tragwerken sind ständige, veränderliche, seismische und außergewöhnliche Einwirkungen zu berücksichtigen. Sämtliche tragenden Konstruktionsteile sind auf Grund einer Standberechnung durch einen Fachmann zu bemessen. Die Fundierung ist bis auf tragfähigen und frostfreien Grund zu führen.
4. Vor Baubeginn ist der Baugrund von einem Fachmann auf Tragfähigkeit zu untersuchen. Diese Untersuchungen sind der Standberechnung zu Grunde zu legen. Der Bauführer entscheidet ob und welche Maßnahmen zu treffen sind um die Trockenheit und Standsicherheit der betroffenen Bauwerke zu wahren bzw. zu sichern.

### BRANDSCHUTZ

5. Installationsdurchführungen durch Brandwände bzw. in Schächten mit brandschutztechn. Anforderungen sind entsprechend der TRVB 110 b auszuführen.
6. Für jede Wohnung gilt: In jedem Aufenthaltsraum und auf Gängen sind Rauchwarnmelder (im Sinne des Pkt. 3.11 der Anlage 2 der NÖ Bautechnikverordnung 2014) vorzusehen.
7. Im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr ist die Anzahl und die Art der ersten Löschhilfe festzulegen. Die Standorte der Löscher sind normgerecht zu kennzeichnen und sind die Löscher alle 2 Jahre nachweislich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen.
8. Begrenzen Decken übereinander liegende Brandabschnitte, so muss entweder ein deckenübergreifender Außenwandstreifen von mindestens 1,2 m Höhe in EI 90 vorhanden sein oder die brandabschnittsbildende Decke muss mit einem mindestens 0,8 m horizontal auskragenden Bauteil gleicher Feuerwiderstandsklasse verlängert werden.
9. Sofern Schächte, Kanäle, Leitungen und sonstige Einbauten in Wänden bzw. Decken liegen oder diese durchdringen, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschottung, Ummantelung) sicherzustellen, dass die Feuerwiderstandsklasse dieser Bauteile nicht beeinträchtigt bzw. eine Übertragung von Feuer und Rauch über die entsprechende Feuerwiderstandsdauer wirksam eingeschränkt wird.
10. Wände und Decken von Räumen mit erhöhter Brandgefahr (Abfallsammelräume, Garagen, etc.) müssen in REI 90 bzw. EI 90 ausgeführt und raumseitig in A2 bekleidet sein.
11. Wände und Decken von Laubengängen müssen den Anforderungen an tragende Bauteile und Decken gemäß Tabelle 1b entsprechen.
12. Die auf offene Laubengänge mündenden Fenster müssen in EI 30 und entweder in Form einer Fixverglasung ausgeführt oder zusätzlich so eingerichtet werden, dass sie im Brandfall selbsttätig schließen. Alternativ können vor die Fenster Abschlüsse in EI 30 vorgesetzt werden, die im Brandfall selbsttätig schließen. Die auf offene Laubengänge mündenden Türen sind in EI<sub>2</sub>30 auszuführen. Die Anforderungen gelten nicht, sofern
  - a. kein Punkt von jeder Stelle jedes Raumes mehr als 40 m von einem sicheren Ort im Freien des angrenzenden Geländes entfernt ist, oder
  - b. Fluchtwege zu zwei verschiedenen Treppenhäusern bzw. Außentreppen bestehen, oder
  - c. Fluchtwege zu einem Treppenhaus bzw. einer Außentreppe und zu einem fest verlegten Rettungswegesystem bestehen oder
  - d. die Verglasungen in der Außenwand erst oberhalb einer Parapethöhe von 1,5 m angeordnet sind sowie die Brüstung des Laubenganges geschlossen und in E 30 ausgeführt ist.
13. Gebäude müssen grundsätzlich zur Brandbekämpfung zugänglich sein. Die erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge müssen aus-

reichend befestigt und tragfähig sein. Hinweis: Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 ist eine ausreichende Zugänglichkeit jedenfalls dann gegeben, wenn der am weitesten entfernte Gebäudezugang, der für die Erschließung notwendig ist, in einer Entfernung von höchstens 80 m Gehweglänge von der Aufstellfläche für die Feuerwehrfahrzeuge liegt.

14. Die an die Garage angrenzenden Wände und Decken müssen die Anforderungen an „Trennwände“ bzw. an „Trenndecken“ gemäß Tabelle 1b der Anlage 2 „OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz“ erfüllen.
15. Die Entwässerungsanlagen sind entsprechend der Anforderung der ÖNORM B 2501 vom 1.4.2015 oder gleichwertig herzustellen.
16. Die unter Gelände liegenden Gebäudeteile sind ausreichend gegen Feuchtigkeit oder Grundwasser zu isolieren.
17. Bauwerke mit Aufenthaltsräumen sowie sonstige Bauwerke, deren Verwendungszweck dies erfordert, müssen in all ihren Teilen dauerhaft gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen muss mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel liegen.
18. Falls das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen nicht über dem Niveau des hundertjährigen Hochwasserereignisses liegt, muss Vorsorge für einen gleichwertigen Schutz gegen Überflutung getroffen werden. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum Wohnen muss in Hochwasserüberflutungsgebieten jedenfalls mindestens 30 cm über dem hundertjährigen Hochwasser liegen.
19. Die Fußböden und Wände von Abfallsammelräumen müssen leicht zu reinigen sein.
20. Garagen sind natürlich oder mechanisch so zu lüften, dass im Regelbetrieb ein Halbstundenmittelwert für Kohlenstoffmonoxid (CO) von 50 ppm nicht überschritten wird.
21. Die Garage ist mit einer adäquaten Messeinrichtung auszustatten, die bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 250 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Minute Alarmsignale auslösen und Maßnahmen zur Reduktion der CO-Konzentration (wie z.B. Aktivierung einer mechanischen Lüftungsanlage) einleiten.
22. Alle Lüftungsöffnungen von Garagen mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche müssen mindestens 5 m von zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen entfernt sein.
23. Bei Neu- und Zubauten muss die Gesamtfläche der Hauptfenster in der Architekturlichte gemessen mindestens 12 % ein Zehntel der Fußbodenfläche des zugehörigen Aufenthaltsraumes betragen. Bei Wohnräumen mit Raumtiefen von mehr als 5 m ist die Fensterfläche um je 10% für jeden vollen Meter Mehrtiefe zu vergrößern.  
Ragen Bauteile (z.B. Balkone, Dachvorsprünge) über Hauptfenster desselben Gebäudes mehr als 50 cm horizontal gemessen in den freien Lichteinfall hinein, so muss die erforderliche Fensterfläche mindestens ein Sechstel der Fußbodenfläche des zugehörigen Aufenthaltsraumes betragen.  
**Solche Bauteile über Hauptfenster dürfen jedoch nicht mehr als 2 m in den freien Lichteinfall ragen.**
24. In Räumen, deren Verwendungszweck eine erhebliche Erhöhung der Luftfeuchtigkeit erwarten lässt (insbesondere in Küchen, Bäder, Nassräume etc.), ist eine natürliche oder mechanische Be- oder Entlüftung einzurichten.

#### NUTZUNGSSICHERHEIT

25. Bauwerkszugänge sowie Gänge und Treppen in allgemein zugänglichen Bereichen müssen eben, befestigt und trittsicher sein und über eine ausreichend rutschhemmende Oberfläche verfügen. Beläge von Stiegen und Wegen im Freien müssen zumindest der Rutschklasse R11 bzw. R10 V4 entsprechen.
26. Bei Gebäudetreppen mit mehr als 3 Stufen müssen in einer Höhe von 85 bis 110 cm auf beiden Seiten Handläufe angebracht werden. Bei folgenden Treppen genügt ein Handlauf auf einer Seite:
  - a. Nebentreppen, sowie

- b. bei Wohngebäuden mit Personenaufzügen, unabhängig von den Anforderungen über das barrierefreie Bauen.
27. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 100 cm, sind mit einer Absturzsicherung mit Brust- und Mittelwehr oder mit einer anderen geeigneten Vorrichtung zu sichern.
  28. Die Höhe der Absturzsicherung hat mindestens 100 cm, ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m, gemessen von der Standfläche, mindestens 110 cm zu betragen. Abweichend davon genügt bei Wohnungstreppten eine Höhe der Absturzsicherung von 90 cm. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen, Fensterparapete) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brüstungstiefe abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden.
  29. Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert.
  30. Bei Geländern über einem Treppenlauf ist der untere Abschluss so auszubilden, dass zwischen Geländerunterkante und den Stufen ein Würfel mit einer Kantenlänge von höchstens 12 cm durchgeschoben werden kann. Bei Geländern neben einem Treppenlauf ist der untere Abschluss so auszubilden, dass zwischen der Geländerunterkante und den Stufen ein Würfel mit einer Kantenlänge von höchstens 7,5 cm durchgeschoben werden kann. Dabei darf der lichte Horizontalabstand zwischen Umwehrung und Treppenlauf nicht mehr als 3 cm betragen.
  31. Folgende Glaselemente müssen aus geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. Einscheibensicherheitsglas (ESG), hergestellt sein:
    - a. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche,
    - b. vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbaren Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche.
    - c. vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbaren Flächen in Bauwerken mit möglichem Menschengedränge bis 1,50 m Höhe über der Standfläche.

*Hinweise: Anstelle der Verwendung von Sicherheitsglas gemäß Punkt 5.1.1 Anlage 4 NÖ BTV 2014 können auch Schutzvorrichtungen angebracht werden, die den Anprall von Personen verhindern.*

32. Werden vertikale Verglasungen aus ESG mit einer Splitterfallhöhe von mehr als 4,0 m hergestellt, müssen sie über Schutzvorrichtungen verfügen oder konstruktive Maßnahmen aufweisen, sodass bei Bruch der Verglasung durch Herabfallen von Glasstücken eine Gefährdung von darunter befindlichen Personen vermieden wird.
33. Einfachverglasungen und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen bei Horizontalverglasungen mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 15°, wie z. B. bei Glasdächern, Oberlichtern und Dachflächenfenstern, aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen oder mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen ausgestattet sein.
34. In allgemein zugänglichen Bereichen sind Ganzglastüren oder Glastüren mit einer Rahmenbreite unter 10 cm sowie beidseitig zugängliche Glasflächen kontrastierend zu markieren. Dies ist jedenfalls erfüllt, wenn die Anforderungen des Punktes 5.1.8 der ÖNORM B 1600 eingehalten werden.
35. Bei geneigten Dächern mit einer Neigung von mehr als 15° sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.
36. Sämtliche Abdeckungen von Senkgruben, Schächten, unterirdischen Behältern sind den jeweiligen Anforderungen an die Standsicherheit (befahrbarer (400kN) oder begehbare Bereich) entsprechend herzustellen und zu erhalten. Einstiegsöffnungen sind mind. mit einem Durchmesser von 60 cm ( rund ) auszuführen.

37. Das Bauwerk ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.
38. Bei Aufzügen sind die erforderlichen Unter- und Überfahrtshöhen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bzw. technischen Regelwerke einzuhalten.

### GARAGEN

39. Fußböden in Garagen sind flüssigkeitsdicht und mineralölbeständig auszubilden. Sie sind mit einer dichten Sammelgrube oder -rinne (mind. 1 Tankinhalt) oder erhöhten Tür- und Torschwellen auszustatten.
40. In der Garage sind in Abstimmung mit der FF Kreuzstetten eine ausreichende Anzahl von Handfeuerlöschern - geeignet zur Bekämpfung von Mineralölbränden - mit einem Füllgewicht von mind. 6 kg bereitzuhalten, welche nachweislich alle 2 Jahre zu überprüfen sind. Die TRVB 124 ist hierbei zu beachten.
41. Der Fluchtweg von nicht zur Garage gehörenden Räumen (z.B.: Parteienkeller, Trockenraum, Haustechnikräume) darf nicht ausschließlich über die Garage führen.

### FERTIGSTELLUNG

42. Zur Fertigstellungsmeldung sind folgende Atteste unaufgefordert der Baubehörde vorzulegen:
  - a. **Bescheinigung** eines Befugten aus der hervorgeht, dass das Bauvorhaben bescheidgemäß, entsprechend der Auflagen und Bedingungen des Baubescheides, unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wurde.
  - b. Bestätigung eines Befugten über die **lagerrichtige Ausführung** des Bauvorhabens.
  - c. **Bau- und Eignungsbefund** über die ordnungsgem. Ausführung der Schornsteine bzw. der ordnungsgem. angeschlossenen Feuerstätten, ausgestellt vom örtlich zuständigen Rauchfangkehrer.
  - d. **Elektroattest** über die ordnungsgem. Ausführung der Elektroinstallation – in Form eines Bundeseinheitlichen Sicherheitsprotokolles – ausgestellt von einem befugten Fachmann.
  - e. **Blitzschutzattest** Elektroattest über die ordnungsgem. Ausführung des Blitzschutzes – in Form eines Bundeseinheitlichen Sicherheitsprotokolles – ausgestellt von einem befugten Fachmann. Auf die EN-62305 Teil 3 und die ÖVE ÖNORM E 8049 wird hingewiesen.
  - f. **Nachweis** über die **ölbeständige und flüssigkeitsdichte Ausführung** der
    - Garagenfußböden samt Benzinauffanggrube(-rinne) ausgestellt von der bauausführenden Firma oder vom Bauführer.
  - g. **Nachweis** über den Einbau von Sicherheitsgläsern, ausgestellt von der bauausführenden Firma oder vom Bauführer.

### HINWEISE

**Vor Baubeginn sind der Baubehörde der Baubeginn anzuzeigen und ein Bauführer namhaft zu machen.** Auch jeder Bauführerwechsel ist der Baubehörde anzuzeigen.

Sollte innerhalb von 2 Jahren nicht mit der Bauführung begonnen worden sein, verliert der Baubescheid seine Gültigkeit. Ab Baubeginn ist das Vorhaben innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen.

Die **Fertigstellung** eines Bauvorhabens ist der Baubehörde anzuzeigen. Vor Fertigstellung des Bauwerkes darf dieses nicht benutzt werden.

Sollten im Zuge des Bauvorhabens öffentliche Verkehrsflächen beansprucht werden, sind rechtzeitig die hierfür erforderlichen Bewilligungen einzuholen.

### III.

#### Verfahrenskosten

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2016, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 4.932,01** 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.

Am 13. August 2015 hat die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel“ reg. GenmbH (FN 50537w), Wohnbauplatz 1, 3820 Raabs an der Thaya, um baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 29 Wohnungen samt Nebenräumen, Garage, Außenanlagen und Einfriedungen auf dem Grundstück GStNr. 2340/10, EZ 1003, Katastralgemeinde 15210 Niederkreuzstetten, mit der Grundstücksadresse Bäcker-gasse 24, 2124 Niederkreuzstetten, ange-sucht. Die von der Baubehörde durchgeführte Vorprüfung hat ergeben, dass das Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan entspricht. Im Zuge der Vorprüfung wurde der Bauwerberin mit Verbesserungsauftrag der Baubehörde vom 19. Jänner 2016 aufgetragen, binnen einer Frist von zwei Monaten die geforderten Unterlagen nachzureichen.

Diesem Verbesserungsauftrag kam die Bauwerberin nach, sodass am 2. Mai 2016 die Bauverhandlung stattfand.

Gegen das Bauvorhaben wurden von Elisabeth Steindl (Bäcker-gasse 22), Brunhilde und Erich Wagner (Bäcker-gasse 28), Ing. Erwin Wannemacher und Elisabeth Zenkl (Bäcker-gasse 17) sowie Elisabeth Perschl (Bäcker-gasse 23) schriftlich bzw. in der Bauverhandlung Einwendungen erhoben.

Nachdem in der Bauverhandlung von Nachbarn darauf hingewiesen wurde, dass die Höhen im „Nachweis der Gebäudehöhe“ nicht nachvollziehbar seien, wurde von der Baubehörde die Überprüfung der Höhen in Bezug auf die Nachbargebäude durch den Amtssachverständigen beauftragt. Dieses Gutachten des Amtssachverständigen wurde den Parteien mittels Parteiengehör am 8. August 2016 per Einschreiben übermittelt. Zu diesem Parteiengehör brachten die Nachbarn Elisabeth Perschl, Elisabeth Steindl und Brunhilde Wagner, wobei die Nachbarin Steindl durch Elisabeth Perschl vertreten war, Stellungnahmen ein. Diese Stellungnahmen sind jeweils fristgerecht am 23. August 2016 bei der Baubehörde eingelangt.

Gemäß § 23 Abs. 1 iVm § 20 Abs. 1 Z 1–7 NÖ Bauordnung 2014 ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu folgenden Bestimmungen besteht:

1. Im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungs- und Nutzungsart des Baugrundstückes, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone
2. Bebauungsplan
3. Bausperre
4. Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstückes im Bauland zum Bauplatz
5. Bauverbot
6. Raumverträglichkeit bei Hochhäusern
7. Sonstige Bestimmung der NÖ Bauordnung sowie weiterer baurechtlicher Bestimmungen

In der Bauverhandlung vom 2. Mai 2016 wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt, dass bei Einhaltung der im Spruchteil II. angeführten Auflagen aus bautechnischer Sicht gegen das Bauvorhaben keine Einwände bestehen.

Der aktuelle Flächenwidmungsplan weist für das gegenständliche Grundstück GStNr. 2340/10, EZ 1003, Katastralgemeinde 15210 Niederkreuzstetten, die Widmung Bauland-Wohnen aus. Für das betroffene Grundstück ist kein Bebauungs- bzw. Teilbebauungsplan verordnet, sodass die zulässige Gebäudehöhe der Bauklasse II entsprechen muss.

Mit Schreiben vom 25. Mai 2016 hat die Baubehörde den Amtssachverständigen DI Kriz ersucht, die Überprüfung der Höhe in Bezug auf die Nachbargebäude zu überprüfen. Der Amtssachverständige führt in seinem Gutachten vom 10. Juni 2016 aus, dass aus dem verbesserten „Nachweis Gebäudehöhen“, datiert vom 13. Mai 2016 ersichtlich ist, dass das Gebäude der Bauklasse II zuzuordnen ist. Die Höhen im „Nachweis Gebäudehöhen“ wurden vom Amtssachverständigen nachgerechnet und grafisch überprüft. Sowohl der rechnerisch erforderliche Bauwuch zu den Grundstücken 2340/9 und 1826/4 sowie 1826/5 wird eingehalten. Der Lichteinfall auf zulässige Hauptfenster auf Nachbargrundstücken ist aus technischer Sicht gegeben.

Die Grundgrenzen des Lageplans wurden vom Planverfasser aus der Vermessungsurkunde GZ 8118 vom 21. August 2013 (Vermessungsbüro DI Weißenböck-Morawek, GZ 8118) übernommen und stimmen mit den Grundgrenzen des aktuellen Katasterplans und der Natur überein.

Aus dem von der Bauwerberin vorgelegten verkehrstechnischen Gutachten der KIENER CONSULT Ziviltechniker GesmbH. ergibt sich, dass durch die geplante Anbindung einer Tiefgarage die Verkehrsqualität mit Hinsicht auf Flüssigkeit, Leichtigkeit und Sicherheit in der Bäckergasse mit ca. 150 KFZ pro Tag erhalten bleibt. Zudem können durch das Bauvorhaben die Nebenflächen befestigt werden, wodurch sich eine Verbesserung der Ist-Situation ergibt. Insgesamt hat die KIENER CONSULT Ziviltechniker GesmbH. schlüssig und nachvollziehbar das gegenständliche Bauvorhaben positiv beurteilt.

Sowohl das von der Bauwerberin vorgelegte Gutachten gemäß § 56 der NÖ Bauordnung 2014 der Architekt Macho ZT GmbH vom 6. September 2015 als auch das von der Baubehörde eingeholte Ortsbildgutachten des Amtssachverständigen DI Krapfenbauer vom 2. Mai 2016 kommen zum Schluss, dass das Bauvorhaben in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik der bestehenden Bauwerke im Bezugsbereich steht. Insbesondere kommt der Amtssachverständige in seinem Ortsbildgutachten zum Schluss, dass der straßenseitige Baukörper in der Bäckergasse in der bestehenden Bebauung seine höhenmäßige Entsprechung findet. Weiters wird die gesamte Gebäudekubatur optisch in sich zergliedert und in Größendimensionen aufgeteilt, die verträglichen Baumassen innerhalb des Bezugsbereichs entsprechen. Auch hinsichtlich der Gestaltungscharakteristik lässt das geplante Bauvorhaben keine wesentliche Abweichung zur Gestaltung des Bestandes innerhalb des Bezugsbereichs erkennen.

Aufgrund der von der Bauwerberin mit dem Bauansuchen und in Erfüllung des Verbesserungsauftrages vorgelegten Unterlagen (vgl. Bauverhandlung vom 2. Mai 2016), des verbesserten „Nachweis Gebäudehöhen“ vom 13. Mai 2016, dem von der Baubehörde eingeholten Ortsbildgutachten, dem Ergänzungsgutachten des Amtssachverständigen DI Kriz vom 10. Juni 2016, der schriftlichen Stellungnahme der EVN vom 13. April 2016, der Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung, Gruppe Wasser, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt, vom 13. April 2016, der Stellungnahme des Wasserverbandes Rußbach-Oberlauf in der Bauverhandlung vom 2. Mai 2016, der Stellungnahme des Kommandanten der FF Niederkreuzstetten in der Bauverhandlung vom 2. Mai 2016 und der vorgelegten Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung – Abteilung Wasserbau, Regionalstelle 4 – Weinviertel (bei der Baubehörde eingelangt am 28. September 2015) war das Bauansuchen unter Berücksichtigung der im Spruchteil II. angeführten Auflagen zu bewilligen.

Die gutachterliche Stellungnahme der AXIS Ingenieurleistungen ZT Ges.m.b.H. vom 27. Juni 2016 betreffend Blendung durch ausfahrende Fahrzeuge war nicht mehr zu berücksichtigen, nachdem gemäß § 48 NÖ Bauordnung 2014 idgF für Blendungen kein Immissionsschutz mehr besteht.

### **Zu den Einwendungen von Elisabeth Steindl:**

Die von der Nachbarin erhobenen Einwendungen betreffend Grundgrenze, Standsicherheit sowie Trockenheit, Lichtentzug, ortsübliche Belastung mit Lärm, Abgasen, insbesondere über die Entlüftung der Garage und Brandschutz konnten durch die von der Bauwerberin vorgelegten Unterlagen sowie die eingeholten Sachverständigengutachten entkräftet werden. Die von der Nachbarin behaupteten Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, insbesondere auch über die Entlüftung der Garage) sind jeweils zu erwartende Emissionen, die sich aus ihrer Art aus der Wohnnutzung ergeben. Die Auswirkungen der Benützung zur Wohnnutzung samt Zubehör wie Heizung, Aufzug, Hauskanal, Müllraum und

Pflichtstellplätze, sind von den Nachbarn hinzunehmen. Insbesondere sind gemäß § 48 NÖ Bauordnung 2014 Emissionen aus der Nutzung von Pflichtstellplätzen vom Emissionsschutz ausgenommen. Die 29 vorgesehenen Abstellplätze entsprechen § 11 der NÖ BTV 2014 (1 Stellplatz für je 1 Wohnung bei Wohngebäuden).

Die von der Einschreiterin behauptete Belastung mit Blendungen der Fahrzeuge bei der Garageneinfahrt stellt nach der NÖ Bauordnung 2014 idgF kein subjektiv öffentliches Recht mehr dar. Soweit die Einschreiterin Verletzungen des Ortsbildes behauptet, macht die Einschreiterin keine subjektiv öffentlichen Rechte geltend. Darüber hinaus wird auf das vorliegende positive Ortsbildgutachten vom 2. Mai 2016 verwiesen.

Die von der Nachbarin geäußerten Bedenken hinsichtlich Hochwasser-/Überschwemmungsgefahr konnten durch die vorgelegte Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau, Regionalstelle 4 – Weinviertel, eingelangt bei der Baubehörde am 28. September 2015, entkräftet werden. Für die Einleitung der Oberflächenwässer in den Hautzendorferbach hat die Bauwerberin beim Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserrecht und Schifffahrt, um Bewilligung ange-sucht.

#### **Zu den Einwendungen von Brunhilde und Erich Wagner:**

Zu den Einwendungen hinsichtlich Einhaltung des Abstandes, Standsicherheit, Brandschutz, Geruchsbelästigung und Ortsunüblichkeit des Projektes (Verletzung des Ortsbildes) ist auf die bisherigen Ausführungen zu verweisen. Die von den Einschreibern behaupteten Emissionen sind jeweils zu erwartende Emissionen, die sich aus ihrer Art aus der Wohnnutzung ergeben. Insbesondere sind gemäß § 48 NÖ Bauordnung 2014 Emissionen aus der Nutzung von Pflichtstellplätzen vom Emissionsschutz ausgenommen.

Soweit die Einschreiter Verletzungen des Ortsbildes behaupten, werden wiederum keine subjektiv öffentlichen Rechte geltend gemacht.

Einwendungen betreffend Beeinträchtigung der Dienstbarkeit des Abwasserkanals der Liegenschaft der Einschreiter stellen ebenso keine subjektiv öffentlichen Rechte im Sinne der NÖ Bauordnung dar. Zu den Einwendungen einer behaupteten Belastung durch zu hohen Zu- und Abfahrtsverkehr ist auf § 48 NÖ Bauordnung 2014 zu verweisen, wonach Emissionen aus der Nutzung von Pflichtabstellplätzen vom Emissionsschutz ausgenommen sind. Darüber hinaus lässt die bestimmungsgemäße Verbindung mit dem öffentlichen Verkehrsnetz nach der Rechtsprechung grundsätzlich keine Beeinträchtigung durch Emissionen erwarten.

#### **Zu den Einwendungen von Ing. Erwin Wannemacher und Elisabeth Zenkl:**

Die Einschreiter zeigen keine Beeinträchtigung subjektiv öffentlicher Rechte gemäß NÖ Bauordnung 2014 auf. Befürchtete Schäden am Haus der Einschreiter durch Erschütterungen des Baustellenverkehrs sind keine Emissionen gemäß § 48 NÖ Bauordnung 2014, die vom Bauwerk oder der Benützung des Bauwerkes ausgehen. Bei diesen Einschreibern handelt es sich zudem um keine direkten Nachbarn.

#### **Zu den Einwendungen von Elisabeth Perschl:**

Zu den Einwendungen hinsichtlich Einhaltung des Abstandes, Standsicherheit, Brandschutz, Geruchsbelästigung und Ortsunüblichkeit des Projektes (Verletzung des Ortsbildes) ist auf die bisherigen Ausführungen zu verweisen. Die von der Einschreiterin behaupteten Emissionen sind jeweils zu erwartende Emissionen, die sich aus ihrer Art aus der Wohnnutzung ergeben. Die Auswirkungen der Benützung zur Wohnnutzung samt Zubehör wie Heizung, Aufzug, Hauskanal, Müllraum und Pflichtstellplätze, sind von den Nachbarn hinzunehmen. Insbesondere sind gemäß § 48 NÖ Bauordnung 2014 Emissionen aus der Nutzung von Pflichtstellplätzen vom Emissionsschutz ausgenommen. Die 29 vorgesehenen Abstellplätze entsprechen § 11 der NÖ BTV 2014 (1 Stellplatz für je 1 Wohnung bei Wohngebäuden)

Soweit die Einschreiter Verletzungen des Ortsbildes behaupten, werden keine subjektiv öffentlichen Rechte geltend gemacht.

Zu den Einwendungen einer behaupteten Belastung durch zu hohen Zu- und Abfahrtsverkehr ist auf § 48 NÖ Bauordnung 2014 zu verweisen, wonach Emissionen aus der Nutzung von Pflichtabstellplätzen vom Emissionsschutz ausgenommen sind. Darüber hinaus lässt die bestimmungsgemäße Verbindung mit dem öffentlichen Verkehrsnetz nach der Rechtsprechung grundsätzlich keine Beeinträchtigung durch Emissionen erwarten.

Die Würdigung der nachvollziehbaren gutachterlichen Aussagen der Amtssachverständigen und die vorgelegten Unterlagen führen zum Ergebnis, dass das Bauvorhaben bei projektgemäßer Ausführung und Einhaltung der im Spruchteil II. enthaltenen Auflagen den Bestimmungen der NÖ Bauordnung entspricht. Aufgrund des durchgeführten Beweisverfahrens war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## II.

Die Vorschreibung der Auflagen begründet sich im Sachverständigengutachten. Der bautechnische Amtssachverständige kam in seinem Gutachten zum Schluss, dass die im Spruchteil II. enthaltenen Auflagen zur Erfüllung der einschlägigen baurechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

## III.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2017 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 94,50

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, ist für die Amtshandlungen der Baubehörde eine Kommissionsgebühr zu entrichten.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch Gebühren für Sachverständige soweit diese nicht Bedienstete der Gemeinde sind.

### Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 28 (Bauplatzerklärung)	€ 29,90
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 (Wohnhausanlage) für eine Fläche von 4.005 m <sup>2</sup>	€ 2.002,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 (Garage) für eine Fläche von 262 m <sup>2</sup>	€ 131,00
Kommissionsgebühren bei einer Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 7/2 Std.	€ 193,20
Barauslagen Bausachverständigengebühr NÖ GBA I – gesamt	€ 1.851,41
Barauslagen Bundesgebühren für Ansuchen, Niederschrift, Baubeschreibung, Pläne und sämtliche Gutachten und sonstige Beilagen	€ 724,00
<b>Summe Verfahrenskosten</b>	<b>€ 4.932,01</b>


Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kreuzstetten (p.A. Kirchenplatz 5, 2124 Niederkreuzstetten, e-mail: marktgemeinde@kreuzstetten.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

**Hinweis:** Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister



Viktorik

**Anlagen (nur 1. Bauwerber):**

Zahlschein

Einreichunterlagen 2-fach

(1-fach für Bauwerber, 1-fach zur Weitergabe an den Bauführer)