



ZEICHENERKLÄRUNG	
	Autobahn
	Hauptverbindung
	Nebenverbindung
	Sonstige Straße
	Karrenweg, Fußweg
	Gewässer
	Bahnlinie mit Haltestelle
	Buslinie mit Haltestelle
	Wienerwaldradweg
	Höhenwanderweg
	Zubringergeweg
	Markierter Wanderweg
	Gemeindegrenze
	Bebauung
	Öffentliche Gebäude
	Wald
	Friedhof
	Kirche, Kapelle
	Bildstock, Wegkreuz
	Transformator, Sender
	Bankomat
	Parkplatz
	Park & Ride

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN	
	Bürger- und Gemeindezentrum e5
	Rettungsstelle f4
	Polizei e5
	Feuerwehr e6
	Bahnhof e5
	Kloster Annunziata d2
	Pfarramt e5
	Friedhof g4
	Postamt e5
	Apotheke e5
	Schule e5
	Kindergarten I f4
	Gemeinde-Bauhof d3
	Wienerwaldbad e3
	Sportplatz g4
	Tennisplatz g4
	Skaterplatz mit Basketballkorb c3
	Asphalt- und Eisstockschießenplatz c3
	Erlebnis-Kinderspielplatz d6
	Wienerwald-Museum f4
	Arztpraxis e5
	Arzt f4
	Zahnarzt e5-e6
	Tierarzt d6

GASTRONOMIE	
	Hotel/Gasthaus e4
	Gasthaus/Pub d6
	Gasthaus d6
	Gasthaus d3-e3
	Pizzeria g4
	Kantine Sportplatz g4
	Café e5
	Café e5

1 : 10 000  
0 100 200 300 400 m  
© Copyright by Schubert & Franke, St. Pölten 2010

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19710 Eichgraben  
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

EINLAGEZAHL 257

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1882/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
737/2	G GST-Fläche	* 938	
	Bauf.(10)	80	
	Gärten(10)	858	Annenhofstraße 88

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 1965/1911 1779/2007 443/2009 20559/2012 1482/2019 3365/2020 1850/2021  
993/2025 1240/2025 u.a. REALRECHT des Gehens und Fahrens über Gst 615  
618 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2 627 628 629/1 629/2 629/3 631  
632/2 632/3 632/4 633 634 636 637 647/1 647/2 647/4 648 649 650  
663/12 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743 744 745 746 747 748  
749/1 749/2 749/3 750 751 753 754 755 756/2 756/3 758 759/1 759/2 760  
761 762 764 765 766 767 769 771 772/1 772/2 772/3 772/4 772/5 772/6  
774/5 774/6 774/8 775 776 777/1 777/2 777/3 777/4 777/5 778 780/1  
780/3 781 782/5 782/6 782/7 782/10 783/5 783/6 783/8 784 785/1 785/2  
785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1 788/2 791 792 793/2 793/3  
793/4 793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/7 794/8 794/17 795/2 795/5  
795/6 795/7 795/8 796 799 801/1 801/2 804/1 804/2 804/3 805 806 807  
808 811 813 816/2 817/7 817/8 817/13 817/14 818 981/2 2305 2306 2307  
2308 2309 2310 2312 2340 2342 2343 für Gst 737/2

2 a 116/2022 Ergänzungsabgabe EUR 5.589,39 hins Gst 737/2 entrichtet

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1

Pawel Fijalkowski

GEB: 1984-09-12 ADR: Klederingstraße 96/1/8, Kledering 2320

a 2452/2020 Kaufvertrag 2020-07-27 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 948/1912 1779/2007 443/2009 20559/2012 2657/2018 1482/2019  
3365/2020 1850/2021 993/2025 1240/2025  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 737/2 gem Abs  
Sechstens Kaufvertrag 1911-11-30 für Gst 408/12 615/1 bis  
615/7 618/2 618/3 618/5 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2  
627 628 629/1 629/2 629/3 631/1 631/2 632/1 632/2 632/3  
632/4 633 634/1 634/2 635 636 637 638 639/1 639/2 641 642/1  
643 644/1 644/2 645 646 647/1 647/2 647/4 648 649 650 653  
663/12 723/2 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743 744 745  
746 747 748 749/1 749/2 749/3 750/3 750/4 751 753 754 755  
756/2 756/3 758 759/1 759/2 760 761 762 764 765 766 767 769  
771 772/1 772/2 772/3 772/4 772/5 772/6 774/5 774/6 774/8

775 776 777/2 777/3 777/4 777/5 778 779/1 779/3 780/1 780/3  
780/4 781 782/5 782/6 782/7 782/9 782/10 783/5 783/6 783/8  
784 785/1 785/2 785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1  
788/2 789 790/1 790/2 790/3 790/4 791 792 793/2 793/3 793/4  
793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/3 794/7 794/8 794/17  
795/2 795/3 795/5 795/6 795/7 795/8 796 799 801/1 801/2  
804/1 804/2 804/3 804/4 805 806 807/2 808 811 813 816/2  
817/1 817/2 817/3 817/4 817/5 817/6 817/7 817/8 817/9  
817/10 817/11 817/12 817/13 817/14 818 968 973 981/2 2300  
2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2340 2342 2343

vorgemerkt

- 4 a 2452/2020 Pfandurkunde 2020-07-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)  
c 1395/2025 Klage (69 Cg 109/25v, LG für ZRS Wien)
- 5 a 2296/2021 Pfandurkunde 2021-08-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 720.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)  
c 1395/2025 Klage (69 Cg 109/25v, LG für ZRS Wien)
- 6 a 916/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-03  
PFANDRECHT vollstr. EUR 36.445,59  
13,08 % Z aus EUR 36.446,95 ab 2024-07-17 bis 2024-09-03  
13,08 % Z aus EUR 36.445,59 ab 2024-09-04 bis 2024-12-31  
11,73 % aus EUR 36.445,59 ab 2025-01-01 B 2024-07-01,  
Kosten EUR 3.700,84, Antragskosten EUR 906,40  
für Porsche Bank Aktiengesellschaft (FN 058517f)  
(41 E 324/25w-BG Liesing) 5 E 917/25p
- 7 a 1882/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt 2,688 % Z  
(vierteljährlich kapitalisiert) aus EUR 84.136,17 seit  
2025-04-12 und 2,688 % Z (vierteljährlich kapitalisiert)  
aus EUR 55.863,83 seit 2025-04-12 und Kosten EUR 13.817,55  
samt 4 % Z p.A. seit 2025-06-20 sowie Kosten des  
Exekutionsantrags EUR 1.906,22 (darin EUR 220,12 USt und  
EUR 585,50 Barauslagen) für Raiffeisenbank Wienerwald eGen  
(FN 99135m) (2 E 17/25p)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

7. Dez. 1911.

L. J. Pöllinger m. p. Krenes m. p.

# Kaufvertrag

HL 1965/11

abgeschlossen zwischen Herrn Josef Jakesch,  
Kreditkassenbesitzer in Getzwiesen, als  
Käufer einerseits und Frau Josefine Kunder,  
Modistin in Wien VI. Altmühlengasse 3,

als Käufer andererseits, wie folgt:

Erstens: Benannte Verkäufer verkauft der benannten Käufer in  
und diese kauft die in Groß Getzwiesen G. Z. 21 in der  
Liegende B. P. 33 samt dem darauf erbauten Hause  
in fünfzig an Liegkeiten, sowie von dem abende  
in der Liegende G. Z. 390 1/2 Acker 390, Wald und  
393 1/1 Acker, 393 1/2 Ziergarten, 394 1/2 Wiese und  
388 Garten die in dem oben erwähnten Plan  
s. v. o. o. ...

# Kaufvertrag

GL 1965/11

abgeschlossen zwischen Herrn Josef Jakesch,  
Kreditkassenbesitzer in Getawiesen, als Ver-  
käufer einerseits und Frau Josefine Minder,  
Modistin in Wien VI. Altmühlengasse 3,

als Käuferin andererseits, wie folgt:

Erstens: Benannte Verkäufer verkauft der benannten Käuferin  
und diese kauft die im k. k. Katastr. Gemarkung G. Z. 21 in der  
Liegende B. N. 33 samt dem darauf ruhenden Grundstück  
in fünfzig Ländlparzellen, ferner von dem abende  
in der liegenden G. Z. 390 1/2 Acker 390 1/2, Wald und  
393 1/1 Acker, 393 1/2 Ziergarten, 394 1/2 Wiese und  
388 Garten die in dem Grundbesitzungsplan  
in Teilungsurkunde des k. k. un. u. böhm. Reichs  
Zivil-Bezirksgerichtes Herrn Ing. Josef Feichtinger,  
Wd. Amstetten am 10. November 1911 G. Z. 210

f

mit 390/2, 390/17, 390/18, 393/2, 393/3, 393/4, 393/8,  
394/6 u. 388/4 bezugsarten Grundstücke laut der obigen  
Zeilung des Verkaufs im Flächenmaße von 3876 m<sup>2</sup>  
826 m<sup>2</sup>, 4148 m<sup>2</sup>, 5997 m<sup>2</sup>, 4216 m<sup>2</sup>, <sup>5926</sup> 3454 m<sup>2</sup>, 895 m<sup>2</sup>  
u. 946 m<sup>2</sup> zusammen 28294 m<sup>2</sup> mit allem Holz,  
mauer-, u. u. in gelassen u. allem sonstigen  
verfließen u. gesetzlichen Zugehör, jedoch ohne  
Lohnen u. toten Fundus instructus, um den  
Gesamtkaufpreilling nur 34.805 K 80 h mit Worten:  
"Dreißigviertausendachthundertfünf Pfennig,  
80 Heller", dessen Empfang der Verkäufer hiemit  
erklärt, u. zwar werden diese Kaufobjekte  
so verkauft und gekauft, wie der Verkäufer die  
selben besaß und zu besitzen berechtigt war, mit  
allem mit dem Besitze derselben verbundenen  
Rechten.

Zweitens: Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte — in den phy-  
sischen Besitz und Genuß der Käufer hat kaufvertraglich funden;

und der Käufer in bezug demnach von dem Momente der Übernahme an alle  
Nutzungen aus den Kaufobjekten, trag<sup>en</sup> aber auch von da an die Steuern und  
Abgaben nebst Gefahr und Zufall

Drittens: Der Verkäufer — haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit der Kaufobjekte, wohl aber dafür, daß die Kaufobjekte frei von allen hier nicht ausdrücklich überbundenen und übernommenen Satzposten und Lasten in den bürgerlichen Besitz der Käuferin gelangen, und er macht sich verbindlich, alle etwaigen anderen Satzposten und Lasten sofort auf eigene Kosten zur Löschung zu bringen und sich hierüber der Käuferin über deren Verlangen binnen sechs Wochen auszuweisen, widrigens die Käuferin berechtigt wäre, diese Löschungen selbst auf Kosten des Verkäufers zu erwirken.

Viertens: Beide Teile verzichten auf das Rechtsmittel der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Fünftens: Die Kosten der Errichtung und der bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie die Vermögensübertragungsgebühren hat die Käuferin allein zu bestreiten.

Sechstens: Der Verkäufer erklärt hiermit die Einwilligung, daß die obbezeichneten Kaufobjekte vom Groß-Gutm. G. Z. 21. abgeschrieben für den im obigen Plan mit 388/4 bezeichneten Grundstück eine neue Einlage eröffnet zu werden für die sonstigen obbezeichneten Kaufobjekte eine weitere neue Einlage eröffnet zu werden eine neue Grundbucheinlage das Eigentum der Kaufin zu Gunsten der Käuferin einverleibt werden.

Siebtens: Die Käuferin räumt dem Verkäufer in dessen juristischen Nachfolgern im Leipzig bezw. Eigentum aller sonstigen im Groß-Gutm. G. Z. 21. bezeichneten

Käuferin gelangen, und er macht sich verbindlich, alle etwaigen anderen Satzposten und Lasten sofort auf eigene Kosten zur Löschung zu bringen und sich hierüber der Käuferin über deren Verlangen binnen sechs Wochen auszuweisen, widrigens die Käuferin berechtigt wäre, diese Löschungen selbst auf Kosten des Verkäufers zu erwirken.

Viertens: Beide Teile verzichten auf das Rechtsmittel der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Fünftens: Die Kosten der Errichtung und der bücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie die Vermögensübertragungsgebühren hat die Käuferin allein zu bestreiten.

Sechstens: Der Verkäufer erteilt hiermit die Einwilligung, daß die obbezeichneten Kaufobjekte vom Erb. Geterwieses E. Z. 21 abgeschrieben für den im obigen Plane mit 388/4 bezeichneten Grundteil in eine Einlage verfließen für die sonstigen obbezeichneten Kaufobjekte in weitere neue Einlagen verfließen, ob diese neue verfließen Grundbusschulden das Eigentum nicht zu Gunsten der Käuferin erworben worden.

Siebtens: Die Käuferin räumt dem Verkäufer in dessen juristischen Nachfolgern im Lehen bzw. Eigentum aller sonstigen im Erb. Geterwieses E. Z. 21 bezeichneten Grundstücke oder Teile derselben in der darauf beschriebenen Künftigkeit

aufzuführen und an Leuchtstätten für immer  
währenden Zeiten das Recht ein, auf dem  
über die Kunstobjekte führenden Wege je  
derzeit zu gehen, zu fahren, zu reiten,  
Wick zu treiben und Luft zu tragen und zu  
pfeifen, in sie vertritt hiermit die Einwilli-  
gung, dass diese Vorrechte ob dem für die  
Kunstobjekte nun zu verfassenden Grund-  
besitzungen als demselben Gute zu  
Gunsten der jeweiligen Lesitzer bzw. Eigen-  
tümer der obzusehenden Grundstücke als  
herausgehenden Gütern einverleibt werde.

Dagegen räumt der Verkäufer der Kun-  
st in den oben erwähnten Nachfolgenden im  
Lesitzer bzw. Eigentümern der Kunstobjekte  
für immer währenden Zeiten das Recht ein,  
auf dem über die Kunstobjekte im Obb.  
Gesetzes E. L. 21. vorgetragenen Grund-  
stücke führenden Wegen jederzeit zu gehen,  
zu fahren, zu reiten, Wick zu treiben und  
Luft zu tragen und zu pfeifen in sie vertritt  
hiermit die Einwilligung, dass ob der Lesitzer  
bzw. Obb. Gesetzes E. L. 21. bzw. ob dem  
für die hieroben abzusehenden Grund-  
stücke nun zu verfassenden Grundbesitzun-  
gen als demselben Gute zu Gunsten der  
jeweiligen Lesitzer bzw. Eigentümers der

Rechtsobjekte als herrenlos den Gütern, die hier  
bezeichnete Verbiten gründlich einver-  
leibt werden.

Die Kontrahenten erklären, dass die vorbe-  
zeichneten Verbiten den Wert der Rechts-  
objekte weder erhöhen noch vermindern, da  
sie auf Grund der Notwendigkeit gegen-  
seitig eingeräumt worden u. werden sollen  
diese Verbiten ein für allemal auf Leben  
Dauer beschränkt.

Achtens: Weiters räumt die Käuferin  
dem Verkäufer u. dessen jeweiligen Nachfolgern  
im Hofe bzw. Eigentum der im obigen  
Plan mit 388/3, 388/1, u. 387/1 bezeichneten  
Grundstücke bzw. aller Teile derselben für  
unveränderliche Zeiten das Recht ein, und der  
auf dem obigen Plan mit 388/4 bezeich-  
neten Grundstücke befindlichen Quelle  
in der Hofstelle Messer zu beziehen und  
zwar zum Zweck der Versorgung die-  
ser Grundstücke in der bisherigen Weise  
ohne Festung der Käuferin für die Höhe,  
Licht dieses Messers und weiter in der  
Weise, daß sie sich des Trinkwassers nicht  
bei dieser Quelle befindlichen Brunnen  
holen und sie bezahl sich des Restes, diese  
Quelle abzupfropfen oder anderweitig zu

keiten, sind erbillt worden hiemit die Ein-  
willigung, daß ob der hier oben im ob-  
gen Plan mit 388/4 bezeichneten Grund-  
stück man zu veräußernden Grundstücks-  
inhaber als veräußernden Güter die hier  
bezeichnete Wasserbezugs- Konzession zu  
Gründen der jeweiligen Besitzer der  
im obigen Plan mit 388/2, 388/3, 388/1  
und 388/1 bezeichneten Grundstücke sind  
aller Teile derselben als veräußernden Gü-  
ter einverleibt worden.

Diese Konzession wird hier allgemein auf  
zwanzig Jahren bewirkt.

Purkersdorf, am 30. November 1911.

Josf Jaksch m.p.

Josfina Minder m.p.

G. Z. 10663.

Leinwand, daß die Parteien, sind zwar:  
der mit persönlich bekannt für Josf  
Jaksch, Pächterbesitzer in Getreiesen,  
sind Frau Josfina Minder, Modistin in  
Wien VI. Ammerlinggasse 3, deren Person-  
identität mit die beiden mit persön-  
lich bekannten jüngeren für Josf Bladky,  
Zustellener in Purkersdorf, sind für Franz  
Bildner, Privat in Getreiesen, bestätigt zu.

ben, woffenben Schriftfartung eigen  
händig vor mir unterfchrieben haben.  
Purkersdorf, am dreißigften Novem-  
ber fünfzehnhundertneunundachtzig.  
Luz. Gab. f. Nyl. 2 K -

L. J. \_\_\_\_\_ Dr. Jünger Heide  
K. K. Notar m. p.

Dem aus        Bogen bestehenden mit        K. b.  
gestempelten Original gleichlautend  
Gerichtszettel des k. k. Bezirksgerichtes  
Neulengbach, am 5. 12. 1911.  
Meister



und zwar w ~~ur~~ diese Kaufobjekte so verkauft und gekauft, wie der Verkäufer d ~~er~~ in selbem besaß und zu besitzen berechtigt war, mit allen mit dem Besitze ~~der~~ der selben verbundenen Rechten. Der Verkäufer erteilt hiemit die Einwilligung, daß d ~~er~~ in obbezeichneten Kaufobjekten vom Grundbuch Getzwiesen Einlage-Zahl 21 abgeschrieben, für d ~~er~~ in selbem eine neue Einlage eröffnet und ob derselben das Eigentumsrecht zu Gunsten d ~~er~~ er Käufer s ~~ich~~ erverleibt werde.

Zweitens: Die Übergabe und Übernahme ~~der~~ der Kaufobjekten in den physischen Besitz und Genuß de ~~s~~ Käufer s hat heute stattgefunden: ~~der~~ der Käufer be ~~zieht~~ zieh t demnach von dem Momente der Übernahme an alle Nutzungen aus ~~den~~ den Kaufobjekten, tr ~~ägt~~ ägt aber auch von da an die Steuern und Abgaben nebst Gefahr und Zufall.

Drittens: Der Verkäufer haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit ~~der~~ der Kaufobjekten wohl aber dafür, daß d ~~er~~ in Kaufobjekten frei von allen hier nicht ausdrücklich überbundenen und übernommenen Satzposten und Lasten in den bücherlichen Besitz de ~~s~~ Käufer s gelangen und er macht sich verbindlich, alle etwaigen anderen Satzposten und Lasten sofort und auf eigene Kosten zur Löschung zu bringen und sich hierüber ~~dem~~ dem Käufer ü ~~ber~~ ber d ~~essen~~ essen Verlangen binnen einem Monate auszuweisen, widrigens ~~der~~ der Käufer be ~~rechtigt~~ rechtigt wäre, diese Löschungen selbst auf Kosten des Verkäufers zu erwirken.

Viertens: Beide Teile verzichten auf das Rechtsmittel der Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Fünftens: Die Kosten der Errichtung und der bücherlichen Durchführung dieses Vertrages, sowie die Vermögensübertragungsgebühren ha t ~~der~~ der Käufer alle ~~in~~ in allein zu tragen.

Sechstens: D ~~er~~ er Käufer r ~~äum~~ äum t dem Verkäufer und dessen jeweiligen Nachfolgern im Besitze bzw. Eigentume aller sonstigen im Grundbuche Getzwiesen Einlage-Zahl 21 derzeit inliegenden Grundstücke oder Teile derselben und der darauf befindlichen oder künftighin aufzuführenden Baulichkeiten für immerwährende Zeiten das Recht ein, auf dem über d ~~er~~ in Kaufobjekten führenden Wege jederzeit zu gehen, zu fahren, zu reiten, Vieh zu treiben und Lasten zu tragen und

für d<sup>ie</sup> Kaufobjekte neu zu eröffnenden Grundbuchseinlage als dienendem Gute zu Gunsten der jeweiligen Besitzer bzw. Eigentümer der obbezeichneten Grundstücke als herrschenden Gutes einverleibt werde. Dagegen räumt der Verkäufer dem Käufer und dessen jeweiligen Nachfolgern im Besitze bzw. Eigentume der Kaufobjekte für immerwährende Zeiten das Recht ein, auf den über die sonstigen derzeit im Grundbuche Getzwiesen Einlage-Zahl 21 vorgetragenen Grundstücke führenden Wegen jederzeit zu gehen, zu fahren, zu reiten, Vieh zu treiben und Lasten zu tragen und zu schleifen, und er erteilt hiemit die Einwilligung, daß ob der Liegenschaft Grundbuch Getzwiesen Einlage-Zahl 21 bzw. ob den für die hievon abzuschreibenden Grundstücke neu zu eröffnenden Grundbuchseinlagen als dienendem Gute zu Gunsten der jeweiligen Besitzer bzw. Eigentümer der Kaufobjekte als herrschenden Gutes die hier bezeichnete Servitut grundbücherlich einverleibt werde.

Die Kontrahenten erklären, daß die vorbezeichneten Servituten den Wert der Kaufobjekte weder erhöhen, noch vermindern, da sie auf Grund des Notwegrechtes gegenseitig eingeräumt werden, und werden sohin diese Servituten ein für allemal auf zehn Kronen bewertet.

Prakeasdorf, am 30. November 1911.

Josf Jaksch m.p.  
Lweis Travnicek m.p.

G. Z. 10672

Erwidern, daß die Parteien, sind zwar: Der mir persönlich bekannte Herr Josf Jaksch, Realitätenbesitzer in Getzwiesen, sind Herr Lweis Travnicek, Zimmermeister in Wien XII. Mühlgasse 40, dessen Proprietärschaft mir die beiden mir persönlich bekannten Zeugen Herr Franz Hildner, Privat in Getzwiesen, sind Herr Johann Stary, Schmiedler in Wien XII. Gubergasse 14 bekannt haben, vorstehende Urkunde

eingefriedigt vor mir unterschrieben haben.  
Purkersdorf, am dreißigsten November  
von dem einsehbaren Teil.

Lang. Geb. f. Mel. 2K -

L. S.

Dr. Franz Heidl

k. k. Notar m. p.

Neulengbach, am

23/2

1892

Mu

Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer von Dr. Katharina Albrecht-Balić, 2340 Mödling, Brühler Straße 4/3, durchgeführt und zur Erfassungsnummer 10-217804/2020 erfasst. Dr. Katharina Albrecht-Balić erklärt hiemit, dass mit dieser Selbstberechnung sämtliche Erwerbsvorgänge gemäß § 11 GrEStG aus dem gegenständlichen Vertrag erfasst wurden und die Grunderwerbsteuer gemäß § 13 GrEStG entrichtet wird.

## Kanzlei Albrecht-Balić

### KAUFVERTRAG

zwischen

1. **Herrn Ing. Peter Vizdal, geb. 28. 5. 1962,**  
Johann Straußgasse 67, 3034 Maria Anzbach

- als Verkäufer einerseits

und

2. **Herrn Pawel Fijalkowski, geb. 12. 9. 1984**  
Klederingstraße 96/1/8, 2320 Kledering

- als Käufer andererseits

## I. Kaufgegenstand

(1) Der Verkäufer ist aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 30. 5. 2005 und des Schenkungsvertrages vom 13. 10. 2005 grundbücherlicher Eigentümer an der EZ 257 Katastralgemeinde 19710 Eichgraben Bezirksgericht Neulengbach, bestehend aus dem Grundstück 737/2 Baufläche (Gebäude) und Gärten (Gärten) im gesamten Katasterausmaß von 938 m<sup>2</sup> und der postalischen Adresse Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Sommerhaus.

(2) Die Liegenschaft EZ 257 Katastralgemeinde 19710 Eichgraben Bezirksgericht Neulengbach, samt dem Sommerhaus, bildet den Gegenstand dieses Kaufvertrages.

(3) Der Verkäufer verkauft hiermit und übergibt und der Käufer kauft hiermit und übernimmt die Liegenschaft EZ 257 Katastralgemeinde 19710 Eichgraben, Bezirksgericht Neulengbach, im Sinne des Absatzes 2, samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten und so wie der Verkäufer diese Liegenschaft bisher besessen und/oder benützt hat und/oder zu besitzen und/oder zu benützen berechtigt war.

## II. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die vertragsgegenständliche Liegenschaft im Sinne des Punktes I. Absatz 2 beträgt EUR 180.000,-- (in Worten Euro einhundertachtzigtausend). Die Vertragsparteien anerkennen die Angemessenheit dieses Kaufpreises.

## III. Kaufpreisberichtigung Treuhandchaft

(1) Der Käufer hat den Kaufpreis von EUR 180.000,-- (Euro einhundertachtzigtausend) nach beidseitiger Unterfertigung des Kaufvertrages binnen 21 Tagen (einlangend) auf das Treuhandkonto AT31 2011 1842 5485 6587 von *Frau Dr. Katharina Albrecht-Balic, Rechtsanwältin, Brühler Straße 4/3, 2340 Mödling*, bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, GIBAAATWWXXX, lautend auf „Fijalkowski/ Kaufvertrag“ mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag zu überweisen oder durch die finanzierende Bank überweisen zu lassen, vom Kaufpreis zunächst die anfallende

Immobilien-Ertragsteuer an das zuständige Finanzamt zu überweisen, ferner die Kosten der Treuhänderin für die Berechnung und Abfuhr der Immobilien-Ertragsteuer auf deren Konto zu überweisen und den Restkaufpreis auf ein Konto des Verkäufers, das von diesem schriftlich bekannt zu geben sind („Kontoverfügungsauftrag“), zu überweisen, wenn und sobald das Eigentumsrecht lastenfrei zugunsten des Käufers einverleibt ist und die Liegenschaft übergeben würde.

(2) Die Zinsen aus dem Treuhandlag (Absatz 1) stehen abzüglich der Kapitalertragsteuer und aller Spesen im Zusammenhang mit der Eröffnung, Führung und Schließung des Treuhandkontos dem Verkäufer zu. Dieser hat aber auch alle Spesen im Zusammenhang mit dem Treuhandkonto zu bezahlen.

#### **IV. Grunderwerbsteuer gerichtliche Eintragungsgebühr Immobilien-Ertragsteuer**

(1) Der Käufer hat ferner die Grunderwerbsteuer von 3,5% sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr von 1,1%, insgesamt somit 4,6 % , das sind, ausgehend von EUR 180.000,- EUR 8.280,- (Euro achttausendzweihundertachtzig), binnen 21 Tagen (einlangend) nach beidseitiger Vertragsunterfertigung auf das Anderkonto IBAN: AT89 2011 1839 9946 2400, BIC: GIBAATWWXXX bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, lautend auf Dr. Katharina Albrecht-Balic, und mit dem Auftrag zu überweisen, mit diesem die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr zu berichtigen. Dieses Konto ist für solche Selbstberechnungen und den Überweisungsverkehr mit dem Gebührenfinanzamt ständig eingerichtet.

(2) Die Treuhänderin wird ferner für den Verkäufer die Immobilien-Ertragsteuer berechnen und die Selbstberechnung zur Finanzamts- und Steuernummer anmelden, die von den Verkäuferinnen bekannt zu geben sind. Der Verkäufer verpflichtet sich hiermit, alle erforderlichen Unterlagen zur Berechnung der Immobilien-Ertragsteuer an die Treuhänderin zu übergeben. Die Immobilien-Ertragsteuer wird dann von Frau Dr. Katharina Albrecht-Balic im Rahmen der Treuhandabwicklung vom Kaufpreis abgezogen und dem zuständigen Finanzamt überwiesen.

## V. Belastungen

(1) Der Verkäufer garantiert, dass im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft (Punkt I. Absatz 2) folgende Belastungen und/oder Eigentumsbeschränkungen haften:

```
***** A2 *****
1 a 1965/1911 1779/2007 443/2009 20559/2012 1482/2019 u.a. REALRECHT des
  Gehens und Fahrens über Gst 615 618 620 621 622 623/1 624 626/1 626/2
  627 628 629/1 629/2 631 632/2 632/3 632/4 633 634 636 637 647/1 647/2
  647/3 647/4 648 649 650 663/12 732 733 734 735 736 737/1 739 742 743
  744 745 746 747 748 749/1 749/2 749/3 750 751 753 754 755 756/1 756/2
  756/3 758 759/1 759/2 760 761 762 764 765 766 767 769 771 772/1 772/2
  772/3 772/4 772/5 772/6 774/5 774/6 774/8 775 776 777/1 777/2 777/3
  777/4 777/5 778 780/1 780/3 781 782/5 782/6 782/7 782/10 783/5 783/6
  783/8 784 785/1 785/2 785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1 788/2
  791 792 793/2 793/3 793/4 793/5 793/6 793/7 794/1 794/2 794/7 794/8
  794/17 795/2 795/5 795/6 796 799 801/1 801/2 804/1 804/2 804/3 805
  806 807 808 811 813 816/2 817/7 817/8 817/13 817/14 818 981/2 2305
  2306 2307 2308 2309 2310 2312 2340 2342 2343 für Gst 737/2
***** C *****
1 a 948/1912 1779/2007 443/2009 20559/2012
  DIENSTBARKEIT 2657/2018 1482/2019 des Gehens und Fahrens
  über Gst 737/2 gem Abs Sechstens Kaufvertrag 1911-11-30 für
  Gst 408/12 615/1 bis 615/7 618/2 618/3 618/5 620 621 622
  623/1 624 626/1 626/2 627 628 629/1 629/2 631/1 631/2 632/1
  632/2 632/3 632/4 633 634/1 634/2 635 636 637 638 639/1
  639/2 641 642/1 643 644/1 644/2 645 646 647/1 647/2 647/3
  647/4 648 649 650 653 663/12 723/2 732 733 734 735 736
  737/1 739 742 743 744 745 746 747 748 749/1 749/2 749/3
  750/3 750/4 751 753 754 755 756/1 756/2 756/3 758 759/1
  759/2 760 761 762 764 765 766 767 769 771 772/1 772/2 772/3
  772/4 772/5 772/6 774/5 774/6 774/8 775 776 777/2 777/3
  777/4 777/5 778 779/1 779/3 780/1 780/3 780/4 781 782/5
  782/6 782/7 782/9 782/10 783/5 783/6 783/8 784 785/1 785/2
  785/3 785/4 785/5 785/6 787/1 787/2 788/1 788/2 789 790/1
  790/2 790/3 790/4 791 792 793/2 793/3 793/4 793/5 793/6
  793/7 794/1 794/2 794/3 794/7 794/8 794/17 795/2 795/3
  795/5 795/6 796 799 801/1 801/2 804/1 804/2 804/3 804/4 805
  806 807/2 808 811 813 816/2 817/1 817/2 817/3 817/4 817/5
  817/6 817/7 817/8 817/9 817/10 817/11 817/12 817/13 817/14
  818 968 973 981/2 2300 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311
  2312 2340 2342 2343 vorgemerkt
3 gelöscht
```

(2) Die sub C-LNR 1a einverlebte Dienstbarkeit wird vom Käufer übernommen. Ferner sind dem Käufer die im A2 Blatt eingetragenen öffentlich-rechtlichen Rechte und Pflichten, bekannt und werden von diesem ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

(3) Der Verkäufer verpflichtet sich, nach Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages keine Belastungen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, welcher Art auch immer, mehr vorzunehmen.

## VI. Übergabe und Übernahme, Verrechnungsstichtag

(1) Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Sinne des Punktes I. Absatz 2 samt dem Sommerhaus hat bei gleichzeitiger Ausfolgung sämtlicher Schlüssel, die das Haus betreffen, zu erfolgen, sobald der Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr auf dem Treuhandkonto eingelangt sind.

Vom Zeitpunkt der Übergabe an hat der Käufer Gefahr und Zufall zu tragen, tritt aber auch in den Besitz und Genuss der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.

(2) Als Verrechnungsstichtag für alle öffentlichen Abgaben und Gebühren, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie alle sonstigen Aufwendungen, die mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft im Zusammenhang stehen, gilt der der Übergabe und Übernahme (Absatz 1) folgende Monatserste.

(3) Der Verkäufer hat solche öffentlichen Abgaben und Gebühren, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie sonstigen Aufwendungen, die sich auf die Zeit vor dem Verrechnungsstichtag (Absatz 2) beziehen, aus eigenem zu bezahlen und den Käufer, sofern dieser in Anspruch genommen wird, ist schad- und klaglos zu halten.

(4) Andererseits ist der Käufer verpflichtet, den Verkäufer für alle öffentlichen Abgaben und Gebühren, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie sonstigen Aufwendungen schad- und klaglos zu halten, die sich auf die Zeit nach dem Verrechnungsstichtag (Absatz 2) beziehen und dem Verkäufer vorgeschrieben oder von diesem berichtet werden.

(5) Im Zuge der Übergabe und Übernahme hat der Verkäufer dem Käufer auch sämtliche wesentlichen und vorhandenen Unterlagen in Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft auszufolgen.

(6) Die Vorlage eines Energieausweises mit der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ist gem § 5 EAVG 2012 nicht erforderlich.

## VII. Haftungen

(1) Dem Käufer ist die Lage, die Beschaffenheit, die Verwendungsfähigkeit und der Zustand der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und dem Sommerhaus im Sinne des Punktes I. Absatz 2 aufgrund eigener Besichtigung bekannt.

(2) Der Verkäufer haftet deshalb nicht für eine bestimmte Lage, Beschaffenheit, Verwendungsfähigkeit oder einen bestimmten Zustand der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Der Verkäufer leistet aber Gewähr dafür, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft vollkommen satz- und lastenfrei, und frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechten und Lasten und anderen Rechten Dritter, insbesondere Bestandrechten – ausgenommen den in Punkt V genannten - in das bürgerliche Eigentum des Käufers übergehen.

(3) Der Verkäufer übernimmt die Haftung dafür, dass im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft keine offenen Versicherungsprämien, Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben, welcher Art auch immer, bestehen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind.

(4) Der Verkäufer übernimmt weiters die Haftung dafür, dass im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft keine (unerledigten) Bauaufträge der Baubehörde oder baubehördliche Verfahren oder sonstige baubehördliche Auflagen gegen den Verkäufer bestehen oder anhängig sind und das Sommerhaus nicht streitverfangen ist.

(5) Dem Käufer ist bekannt, dass der bestehende Keller nicht baubewilligt ist. Um die Baubewilligung der Kellerräumlichkeiten wird im Rahmen der Neubebauung durch den Käufer angesucht werden. Den Verkäufer trifft diesbezüglich keine Haftung.

(6) Dem Käufer ist bekannt, dass die Elektroinstallationen im Haus (inkl Sicherheitskasten) nicht der aktuellen ÖNORM entspricht. Den Verkäufer trifft diesbezüglich keine Haftung.

(7) Dem Käufer ist bekannt, dass das vertragsgegenständliche Grundstück zwar aufgeschlossen ist, jedoch vom Käufer als Bauwerber noch eine Ergänzungsabgabe von

rund EUR 5.600,-- bei der Einreichung des baubewilligungspflichtigen Bauvorhabens noch an die Gemeinde Eichgraben zu entrichten ist. Den Verkäufer trifft diesbezüglich keine Haftung.

(8) Vor der Bebauung ist das Grundstück zudem unter Rücksichtnahme der Hinweiskarte Rutschprozeße und Gefahrenhinweiskarte Wildbach und Lawinenverbauung auf Eignung zu überprüfen. Die aktuelle Hinweiskarte wurde dem Käufer vorgelegt und diese ist ihm bekannt.

(9) Der Käufer übernimmt die Kosten der Einfriedung der Parzelle zum Grundstück 737/1.

## **VIII. Einverleibungsbewilligungen**

Beide Parteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun ob der Liegenschaft EZ 257 Katastralgemeinde 19710 Eichgraben, Bezirksgericht Neulengbach, das Eigentumsrecht für den Käufer einverleibt werden möge.

## **IX. Inländereigenschaft**

Der Käufer erklärt hiermit an Eides statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der geltenden Vorschriften zu sein („Eidesstättige Erklärung“).

## **X. Bevollmächtigung**

Beide Vertragsparteien bevollmächtigen hiermit Frau Dr. Katharina Albrecht-Balic, Rechtsanwältin, Brühler Straße 4/3, 2340 Mödling, alle Ergänzungen und/oder Änderungen dieses Kaufvertrages, auch in beglaubigter Form, vorzunehmen, sofern und soweit diese für die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages notwendig und/oder sinnvoll sind. Frau Dr. Katharina Albrecht-Balic ist zu diesem Zwecke auch berechtigt, für die Parteien Aufsandungserklärungen abzugeben. Substanzielle Änderungen des Vertragsinhaltes sind Frau Dr. Katharina Albrecht-Balic ohne Zustimmung der Vertragsparteien aber nicht erlaubt. Frau Dr. Katharina Albrecht-Balic ist ferner bevollmächtigt, alle Grundbuchsgesuche,

Rangordnungsgesuche und dergleichen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Kaufvertrag zu fertigen und bei Gericht einzubringen.

## **XI. Versicherungsverträge**

Die Parteien sind in Kenntnis der Rechte und Obliegenheiten nach dem Versicherungsvertragsgesetz (VersVG) im Zusammenhang mit dem Eigentümerwechsel an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft. Die Parteien sind ferner darüber informiert, dass die bestehenden Versicherungsverträge im Zusammenhang mit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nach § 69 VersVG mit dem Verkauf auf den Käufer übergehen. Dieser hat nach § 70 VersVG aber die Möglichkeit, Versicherungsverträge innerhalb einer Frist von einem Monat (außerordentlich) ab Zustellung des Beschlusses über die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu kündigen.

## **XII. Öffentliche Abgaben, Gebühren und Kosten**

(1) Alle öffentlichen Abgaben, Gebühren und Kosten, insbesondere die Grunderwerbssteuer, die gerichtliche Eintragungsgebühr und die Beglaubigungskosten, die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer samt deren Anmeldung beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel in Wien, der Errichtung und der Verbücherung des gegenständlichen Kaufvertrages und der Treuhandabwicklung einschließlich aller Nebenleistungen, welcher Art auch immer, werden vom Käufer getragen.

(2) Sämtliche Kosten und/oder Gebühren im Zusammenhang mit der Berechnung und Anzeige der Immobilien-Ertragsteuer an das Finanzamt, sind hingegen vom Verkäufer zu tragen.

## **XIII. Schlussbestimmungen**

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sofern und soweit solche doch bestehen, gelten sie hiermit als aufgehoben. Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform. Gleiches gilt für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

(2) Ausschließlich materielles österreichisches Recht gilt als vereinbart. Für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Erfüllung des gegenständlichen Vertrages, aus welchem Grund auch immer, gilt ausschließlich die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Neulengbach als vereinbart.

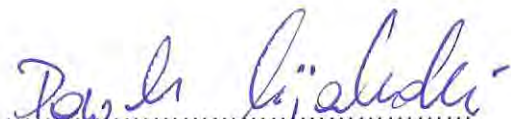
(3) Sind eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages teilweise oder zur Gänze unwirksam und/oder undurchführbar, berührt das die Wirksamkeit und Durchführbarkeit der anderen Bestimmungen nicht. Die unwirksame und/oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und/oder durchführbare zu ersetzen, die in ihrem wirtschaftlichen Gehalt der unwirksamen und/oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahe kommt. Sinngemäß Gleiches gilt für Lücken in diesem Vertrag.

(4) Dieser Vertrag wird in einem einzigen Original errichtet. Dieses steht dem Käufer zu. Der Verkäufer bekommt – zusätzlich zur Vertragskopie - über Wunsch auf eigene Kosten beglaubigte Fotokopien in beliebiger Anzahl.

Mödling, am 27. 7. 2020



.....  
Ing. Peter Vizdal,  
geb. 28. 5. 1962



.....  
Pawel Fijalkowski,  
geb. 12. 9. 1984

Gebühr in der Höhe von Euro 14,30 entrichtet  
Mag. Gregor Fellmann, öff. Notar, 2340 Mödling

**Beurkundungsregisterzahl: 1353/2020**

Die Echtheit der Unterschriften -----

1. des Herrn Ingenieur Peter **Vizdal**, geboren am 28.05.1962 (achtundzwanzigsten Mai neunzehnhundertzweiundsechzig), Johann Straußgasse 67, 3034 Maria Anzbach, und-----

2. des Herrn Pawel **Fijalkowski**, geboren am 12.09.1984 (zwölften September neunzehnhundertvierundachtzig), Klederingstraße 96/1/8, 2320 Kledering,-----  
wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Mödling, am 27.07.2020 (siebenundzwanzigsten Juli zweitausendzwanzig).-----



  
öffentlicher Notar

# Sonstige Anbringen und Anfragen (SONST)

Eingebracht von Maier Siegfried (SID 9087719) am 20.10.2025 über FinanzOnline

Maier Siegfried  
Blumenweg 3  
3100 St.Pölten

Steuernummer: 29 728/3061

Betreff: Amtshilfe

Text: Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin als Sachverständiger für die Bewertung der im beiliegenden Beschluss angeführten Liegenschaft beauftragt. Laut diesem Beschluss bzw. gemäß § 140 Abs 2 EO habe ich insbesondere Bescheide über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und andere (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung beizuschaffen. Ich darf mich bitte wieder an sie wenden und um Beantwortung ersuchen. Vielen Dank und Beste Grüße Siegfried Maier allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Immobiliensachverständiger ImmoZert Recognised European Valuer Blumenweg 3 3100 St. Pölten +43 664 8388846 maier.siegfried@aon.at

Sehr geehrter Herr Maier,

EWAZ 29 056-2-1268/0 in KG 19710, EZ 257, GSt. 737/2, Einfamilienhaus  
Einheitswert erh. € 7.848,67 mit Stichtag 01.01.1988  
Bodenwert € 5,0871  
Grundsteuermessbetrag € 6,03

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage, insbesondere wird Ihnen hiermit KEIN BESCHEID erteilt. Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen, die in Ihrer Databox im Menüpunkt „BESCHEID“ zugestellt werden.  
Mit freundlichen Grüßen



Gemeindeszentrum, Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben, Po. Box. 30, Föhren NÖ  
T 02773/44600 | Fax 02773/44600 | E:  
info@eichgraben.at | www.eichgraben.at

Parteienverkehr:  
Mo., Mi., Fr.: 08.00 – 12.00  
Di., 08.00 – 12.00, 15.00 – 19.00

Amstufstunden:  
Mo., Mi., Do.: 07.00 – 12.00, 12.30 – 15.00  
Di.: 07.00 – 12.00, 12.30 – 15.00, Fr.: 07.00 – 13.00

Herrn  
**FIJALKOWSKI Pawel**  
Klederinger Straße 96/Stg. 1/8  
2320 Schwechat

Aktenzeichen: BS-149/2020  
Bearb.: Sabine Spiegl  
Telefon: 02773/44600  
E-Mail: bauabteilung@eichgraben.at  
Datum: 06.10.2021

**Betreff:**

BS-149/2020 - Ergänzungsabgabe gem. § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 – Annenhofstraße 88

**BESCHEID**

Mit Bescheid vom 14.09.2021, AZ BS-149/2020, wurde die baubehördliche Bewilligung für die **Errichtung Einfamilienhaus mit Garage, Pool, Geländeveränderung und Einfriedung**, auf dem in Ihrem Eigentum stehenden Bauplatz in 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, auf dem Grundstück Nr. 737/2, EZ 257, KG Eichgraben, Grundbuch Eichgraben, erteilt.

**SPRUCH**

Gemäß § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, haben Sie als Grundeigentümer anlässlich dieser Bewilligung eine Ergänzungsabgabe in Höhe von

**€ 5.589,39**

an die Gemeinde zu entrichten.

Die Fälligkeit ist nach Übernahme des Bescheids gemäß § 210 Bundesabgabenordnung binnen einem Monat gegeben.

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung).

**BEGRÜNDUNG**

Aufgrund des im Spruch zitierten rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides ist der § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, anzuwenden.

Abgegeben  
19.09.21  
PLÄNE

Gem. § 39 Abs. 3 der NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung ist eine Ergänzungsabgabe auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und

- bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung und NÖ Bauordnung 1976 bzw. NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200) nach dem 1. Jänner 1970 ein AufschlieBungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder

- bei einer Bauplatzerklärung eine AufschlieBungsabgabe oder  
- anlässlich einer Baubewilligung ein AufschlieBungsbeitrag, eine AufschlieBungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben und bei der Berechnung

- kein oder

ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht. Im Baulandbereich ohne Bebauungsplan ist ein Bauklassenkoeffizient von mindestens 1,25 zu berücksichtigen, sofern nicht eine Höhe eines Gebäudes bewilligt wird oder zulässig ist, die einer höheren Bauklasse entspricht als der Bauklasse II.

Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein AufschlieBungsbeitrag, eine AufschlieBungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde. Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:

Von dem zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des AufschlieBungsbeitrages bzw. der AufschlieBungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge (abgeleitet vom Ausmaß des Bauplatzes zur Zeit der den Abgabentatbestand auslösenden Baubewilligung) und dem zur Zeit dieser Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert:

$BKK_{alt} = 1$  oder höher

$EA = (BKK_{neu} - BKK_{alt}) \times BL \times ES_{neu}$

### Berechnung

Die Baubehördliche Bewilligung vom 14.09.2021 ist in Rechtskraft erwachsen.

Der Einheitssatz beträgt gemäß der Verordnung des Gemeinderates, ab 01.04.2019, € 730,00.

Der Bauklassenkoeffizient beträgt gemäß § 38 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der geltenden Fassung, für Grundstücke im Baulandbereich

in der Bauklasse I

bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse

1,00 und

ist eine höchstzulässige Gebäudehöhe festgelegt, ist der Bauklassenkoeffizient von jener Bauklasse abzuleiten, die dieser Gebäudehöhe entspricht.

um je 0,25 mehr,

Die höchstzulässige Behauungshöhe für den Bauplatz Gst. Nr. 747/2 ist mit BK II festgelegt.

BK II = Bauklassenkoeffizient 1,25

Baupl. Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Berechn.-länge	Baukl. koeff.neu	Baukl. koeff.alt	Baukl.-Differenz	Einheits-satz	Ergänz-abgabe
737/2	938,00	30,6268		1,00		€ 730,00	€ 22.357,56
737/2	938,00	30,6268	1,25			€ 730,00	€ 27.946,95
		30,6268			0,25	€ 730,00	€ 5.589,39

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen einem Monat ab Zustellung, vom Tag der Zustellung gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben (p.A. 3032 Eichgraben, Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben, e-mail: info@eichgraben.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau kennzeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten.

**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



*Georg Ockermüller*  
Georg Ockermüller

Beilage:

1 Lastschriftanzeige

# Marktgemeinde EICHGRABEN



Gemeindezentrum, Rathausplatz  
3052 Eichgraben, Postbez. St. Pölten NÖ  
T 02773/44600 | Fax 02773/44600-35  
info@eichgraben.at | www.eichgraben.at

Partenverkehr:  
Mo., Mi., Fr.: 08.00 – 12.00  
Di.: 08.00 – 12.00, 14.00 – 19.00

Amtsstunden:  
Mo., Mi., Do.: 07.00 – 12.00, 13.30 – 15.00  
Di.: 07.00–12.00, 12.30 – 19.00, Fr.: 07.00–13.00

An das  
Bezirksgericht Neulengbach  
Abteilung Grundbuch  
Hauptplatz 2  
3040 Neulengbach

Bearb.: Sabine Spiegl  
Telefon: 02773/44600-21  
E-Mail: bauabteilung@eichgraben.at  
Datum: 05.01.2022

**Betritt:** Bekanntgabe der Entrichtung der Aufschließungsabgabe gemäß § 38 Abs. 9  
bzw. der Ergänzungsabgabe gemäß § 39 NÖ Bauordnung 2014

Gemäß § 38 Abs. 9 und § 39 NÖ Bauordnung 2014 hat die Gemeinde die Entrichtung der  
Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe dem Grundbuchsgericht bekannt zu geben.

Das Grundbuchsgericht hat diese Tatsache im Gutbestandsblatt ersichtlich zu machen.

Es wird bekannt gegeben, dass die mit Bescheid vom **06.10.2021** vorgeschriebene **Ergänzungsabgabe** in  
der Höhe von **€ 5.589,39** entrichtet wurde.

Beiliegend wird der Abgabenbescheid vom **06.10.2021**, Aktenzahl **BS 149/2020**, betreffend Grundstück  
Nr. **737/2, EZ 257**, mit der Bitte um Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt, übermittelt.



Der Bürgermeister  
Georg Ockermüller

  
i.A. Sabine Spiegl

Beilage:  
1 Abgabenbescheid

Handwritten text on a yellow sticky note: "Hilfsplan" and "PLÄNE".



030 1164 30 - 0304

## BESCHLUSS

### Urkunden

- 1 Bescheid (BS 149/2020) vom 06.10.2021

### Angeordnet wird

- 1 **in EZ 257 KG 19710 Eichgraben**  
**im Gutsbestandsblatt – A2 Blatt:**  
Die Ersichtlichmachung der Entrichtung der Ergänzungsabgabe in der Höhe von  
EUR 5.589,39 hinsichtlich des Grundstücks Nr. 737/2.

### Verständigt wird

- 1) Marktgemeinde Eichgraben, GZ BS 149/2020, Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben, NÖ  
2) Paweł Fijałkowski, geb. 12.09.1984, Klederingstraße 96/1/8, 2320 Kledering (EZ 257 KG  
19710)

---

Bezirksgericht Neulengbach, Abteilung 1  
Neulengbach, 19. Jänner 2022  
Ingrid Böswarth, Diplomrechtspflegerin

---

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG

00001/0006

## Katastralmappe Druck/PDF



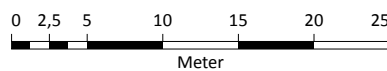
Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten  
Katastralgemeinde: Eichgraben (19710)  
Mappenblatt-Nr.: 7334-26/2, 7334-27/1  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 336 767,35 m

RW = -27 430,40 m



RW = -27 514,85 m



HW = 5 336 670,85 m

## Produktinformation - Katasterprodukte

### Kontakt:

#### BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Kundenservice  
Schiffamtsgasse 1-3  
1020 Wien  
+43 1 21110-822160  
kundenservice@bev.gv.at  
bev.gv.at

oder wenden Sie sich an Ihr **Vermessungsamt** - siehe [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) im Bereich Kontakt / Vermessungsämter

### Beachten Sie bitte den Unterschied zwischen Grenzkataster und Grundsteuerkataster!

Ein Grundstück ist entweder im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster eingetragen.

Bei Grundstücken im **Grenzkataster** ...

- haben die Grenzpunkte der Grundstücksgrenzen eine **Lagegenauigkeit** in der Natur im cm-Bereich und sind in dieser Qualität in der Katastralmappe abgebildet. Grundstücke im Grenzkataster sind in der Katastralmappe an den (strichliert) unterstrichenen Grundstücksnummern erkennbar, im Grundstücksverzeichnis wird der Grenzkatasterindikator "G" angeführt.
- sind die **Flächen** mit hoher Präzision aus den Koordinaten der Grenzpunkte abgeleitet. Im Grundstücksverzeichnis sind diese durch den Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **rechtsverbindlich** festgelegt. Verloren gegangene Grenzzeichen können von Vermessungsbefugten in die Natur rückübertragen werden, Grenzstreitigkeiten vor Gericht sind ausgeschlossen.
- ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen unmöglich und es gibt den **Vertrauensschutz** bei einem Rechtserwerb.

Bei Grundstücken im **Grundsteuerkataster** ...

- sind die Grundstücksgrenzen in der **Katastralmappe** mit graphischer Genauigkeit dargestellt, die Genauigkeit liegt im dm bis m-Bereich und ist abhängig vom Maßstab der Katasteranlage im 19. Jahrhundert. Aus der Katastralmappe entnommene **Maße** sind daher **nicht zuverlässig!**  
Eine Ausnahme bilden durch Vermessungsurkunden festgelegte Grundstücksgrenzen. Diese haben eine Genauigkeit im cm- bis dm-Bereich und sind meist an den Grenzpunktnummern erkennbar.
- haben die **Flächenangaben** im Grundstücksverzeichnis die Genauigkeit der grafischen Ermittlung aus dem 19. Jahrhundert, Unschärfen von 10% und mehr sind möglich. Der Flächenindikator lautet "grafisch".  
Bei zur Gänze vermessenen Grundstücken sind die angegebenen Flächen wesentlich genauer. Im Grundstücksverzeichnis sind diese mit dem Flächenindikator "rechenbar" vor der Flächenangabe erkennbar.
- sind die Grenzen der Grundstücke **nicht rechtsverbindlich festgelegt**.
- werden Grenzstreitigkeiten vor Gericht ausgetragen.

### Was sagen die Benützungsarten aus?

Die Benützungsarten informieren über die tatsächliche Nutzung des jeweiligen Grundstückes, geben jedoch keine Auskunft über die Widmung laut Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan.

### Was bedeuten Linien und Symbole in der Katastralmappe?

Mit Hilfe des Zeichenschlüssels der Katastralmappe können Sie die Bedeutung der Linien und Symbole interpretieren. Dieser steht für Sie als PDF-Dokument auf [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) unter Vermessung & Geoinformation/Support/Downloads/Formatbeschreibungen und sonstige Informationen/Kataster und Verzeichnisse zur Verfügung.

Weitere Informationen, Formatbeschreibungen und Musterbeispiele zu den Produkten des BEV finden Sie auf unserer Website [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) unter Services/Produkte.

## Katastralmappe Druck/PDF



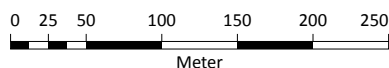
Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten  
Katastralgemeinde: Eichgraben (19710), Getzwiesen (19715)  
Mappenblatt-Nr.: 7334-18/4, 7334-19/3, 7334-26/2, 7334-26/4, 7334-27/1, 7334-27/3  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 337 151,97 m

RW = -27 184,02 m



RW = -28 028,52 m



HW = 5 336 186,97 m

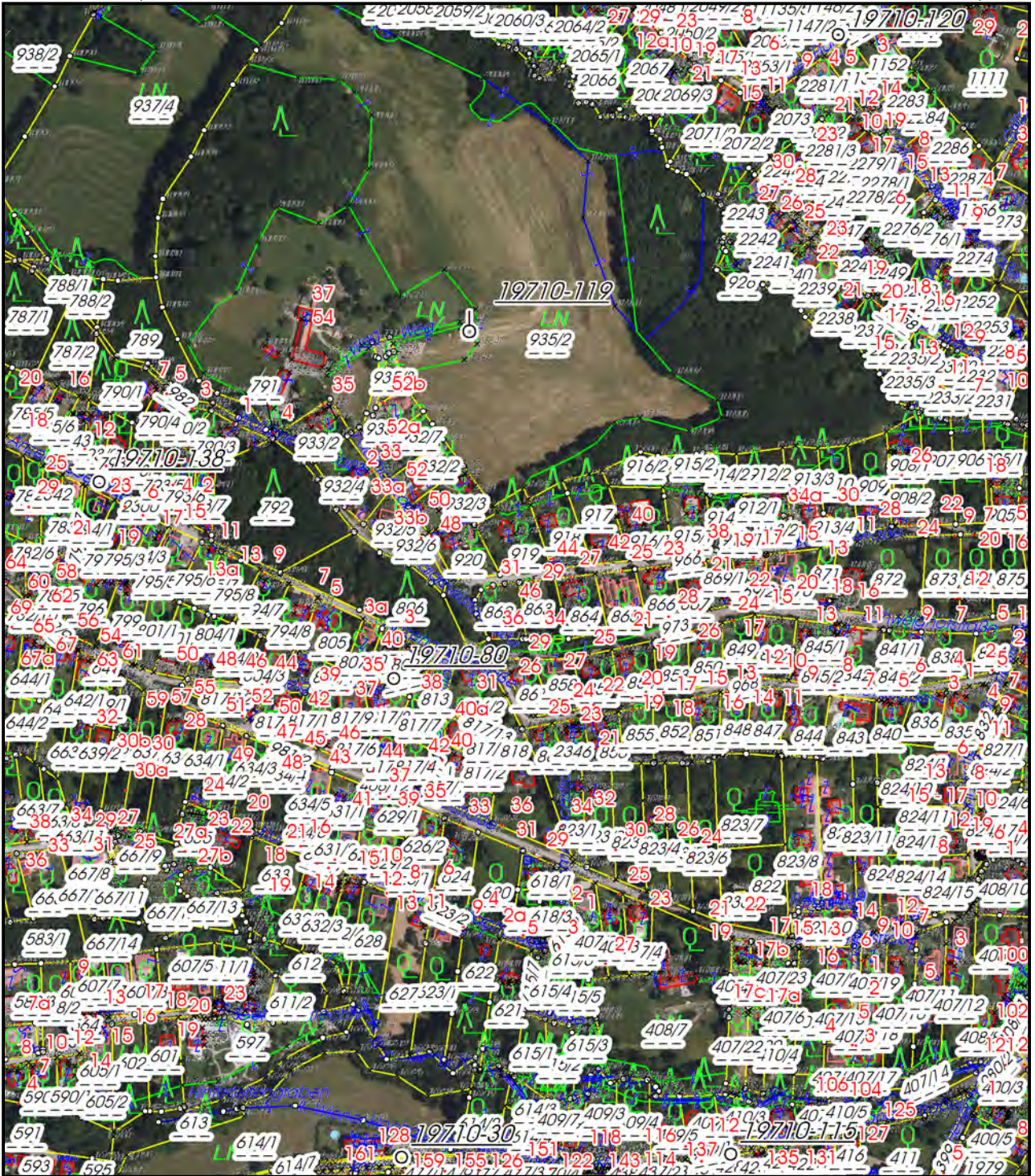
## Katastralmappe Druck/PDF



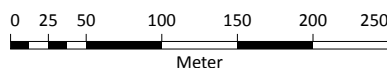
Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten  
Katastralgemeinde: Eichgraben (19710)  
Mappenblatt-Nr.: 7334-19/3, 7334-19/4, 7334-27/1, 7334-27/2, 7334-27/3, 7334-27/4  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 337 151,97 m

RW = -26 339,52 m



RW = -27 184,02 m



HW = 5 336 186,97 m

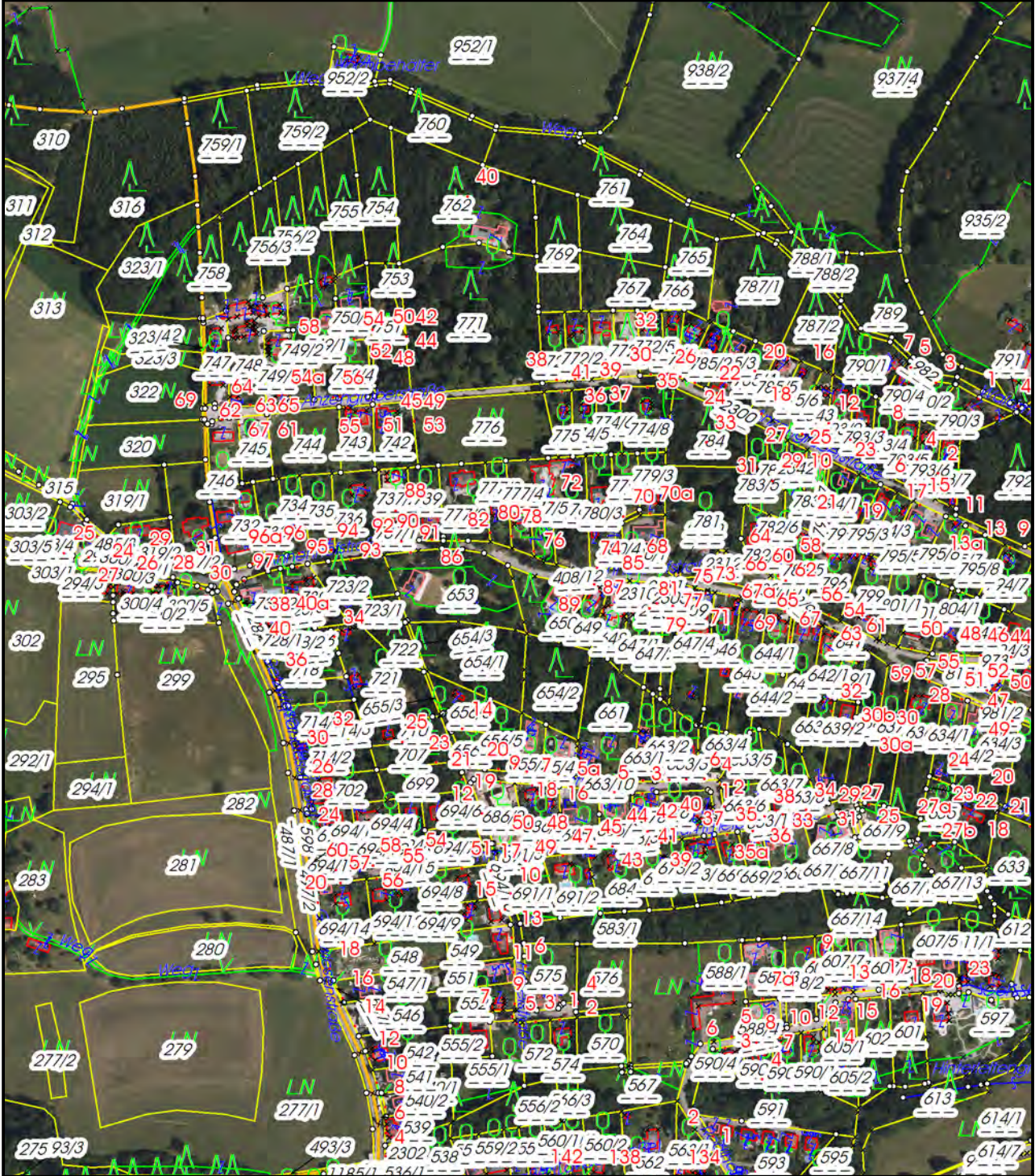
## Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



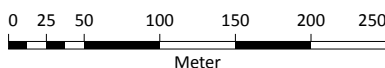
Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten  
Katastralgemeinde: Altenglach (19702), Eichgraben (19710), Getzwiesen (19715)  
Mappenblatt-Nr.: 7334-18/4, 7334-19/3, 7334-26/2, 7334-26/4, 7334-27/1, 7334-27/3  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 337 132,22 m

RW = -26 949,66 m



RW = -27 794,16 m



HW = 5 336 167,22 m

## Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



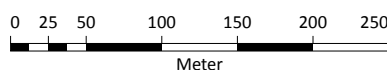
Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten  
Katastralgemeinde: Eichgraben (19710)  
Mappenblatt-Nr.: 7334-19/3, 7334-19/4, 7334-20/3, 7334-27/1, 7334-27/2, 7334-27/3,  
7334-27/4, 7334-28/1, 7334-28/3  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34

HW = 5 337 132,22 m

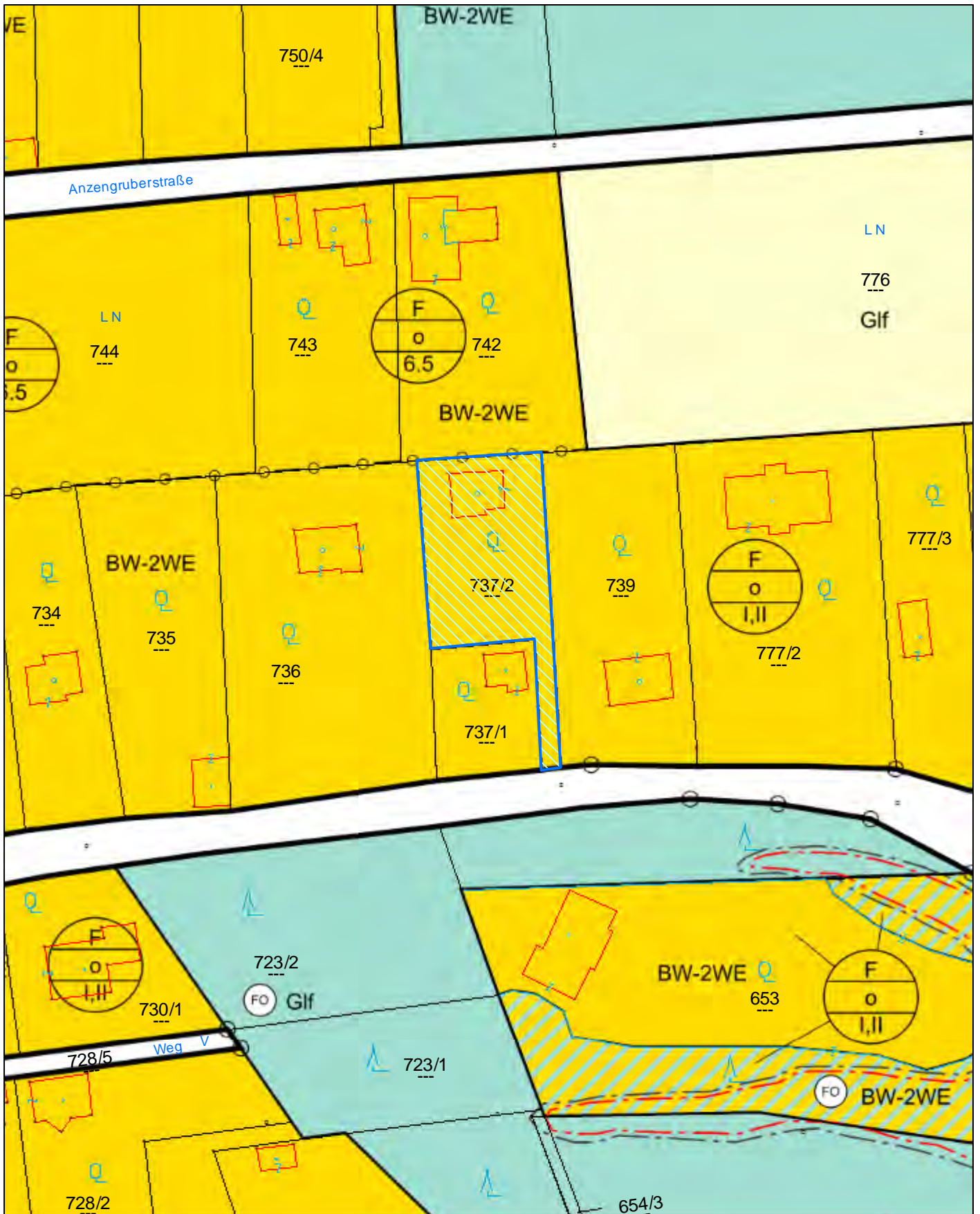
RW = -26 105,16 m



RW = -26 949,66 m



HW = 5 336 167,22 m



**Lageplan**

**Marktgemeinde Eichgraben**

3032 Eichgraben, Rathausplatz 1  
 Tel: 02773/44600  
 e-Mail: info@eichgraben.at



Plotdatum: 30.10.2025  
 Maßstab (im Original): 1:1.000  
 Erstellt durch Anwender:  
 Birgit Rudolf\_Eichgraben

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen  
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!





## MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

### BEBAUUNGSPLAN

(7. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 25.09.2023, Top 8.a. folgende

## VERORDNUNG

### I. Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (7. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten und der Verordnungstext zum Bebauungsplan geändert wird.

### II. Allgemeine Einsichtnahme

Die in Punkt I. angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G23098/B7 Änderung welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

### III. Änderung Verordnungstext Bebauungsplan

Der Verordnungstext der Stammverordnung Marktgemeinde Eichgraben wird entsprechend folgenden roten Textänderungen geändert und in der Gesamtfassung neu festgelegt.

## §1 Bebauungsplan

Aufgrund der §§ 29 - 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird der Bebauungsplan der Marktgemeinde Eichgraben erlassen.

## §2 Plandarstellung

Die von der Büro Dr. Paula ZT-GmbH Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung zum Bebauungsplan (M:1:1.000) bildet einen Bestandteil dieser Verordnung und liegt im Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

## §3 Bebauungsvorschriften für das Bauland Kerngebiet, für das Bauland Wohngebiet, das Bauland Agrargebiet und das Bauland Sondergebiet

### 1) Bauplatzgröße

Die Mindestgröße der neu zu schaffenden Bauplätze muss 700m<sup>2</sup> betragen.

Bei der Ermittlung der Mindestgröße des Bauplatzes bei Fahnenparzellen ist die Fläche der Fahne nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m<sup>2</sup> einzuberechnen. Als Fahnen gelten Grundstücksteile, die zur Aufschließung des Grundstückes notwendig und nicht breiter als 8m sind.

Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, gilt das Mindestmaß von 700m<sup>2</sup> für die Grundstücksfläche ohne Servitutsfläche.

**Weiters sind Baulandbereich für die eine Gefährdung durch eine rote Zone des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung besteht nicht in die Mindestbauplatzgröße von 700m<sup>2</sup> einzuberechnen.**

### 2) Bauplatzausnutzung

2.1 Ist im Bebauungsplan anstelle der Dichteangabe ein „F“ (Formel) festgelegt, so ist für die betreffende bebaute oder unbebaute Baulandfläche die maximal bebaubare Fläche aus der Tabelle zu entnehmen. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fläche der Fahne bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt. Bei Grundstücken, auf denen ein Servitut für die Erschließung eines anderen Bauplatzes verläuft, bleibt die Servitutsfläche bei der Berechnung der Dichteformel unberücksichtigt.

2.2 Zwischenwerte sind nach folgender Formel zu ermitteln:

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{(x-a)^2}{a^2} \right)} - \text{Basis}$$

Parameter: a=4000; b=950; x=Bauplatz in m<sup>2</sup>; y= bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>; Basis=386,88

Bauplatz in m <sup>2</sup>	maximal bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Bebauungsdichte in %	Bauplatz in m <sup>2</sup>	maximal bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Bebauungsdichte in %
700	150,00	21,4%	2 600	503,03	19,3%
800	183,12	22,9%	2 700	511,55	18,9%
900	213,48	23,7%	2 800	519,36	18,5%
1 000	241,49	24,1%	2 900	526,49	18,2%
1 100	267,43	24,3%	3 000	534,00	17,8%
1 200	291,56	24,3%	3 100	551,80	17,8%
1 300	314,05	24,2%	3 200	569,60	17,8%
1 400	335,06	23,9%	3 300	587,40	17,8%
1 500	354,71	23,6%	3 400	605,20	17,8%
1 600	373,12	23,3%	3 500	623,00	17,8%
1 700	390,37	23,0%	3 600	640,80	17,8%
1 800	406,53	22,6%	3 700	658,60	17,8%
1 900	421,67	22,2%	3 800	676,40	17,8%
2 000	435,84	21,8%	3 900	694,20	17,8%
2 100	449,11	21,4%	4 000	712,00	17,8%
2 200	461,50	21,0%	4 100	729,80	17,8%
2 300	473,05	20,6%	4 200	747,60	17,8%
2 400	483,81	20,2%	4 300	765,40	17,8%
2 500	493,79	19,8%	4 400	783,20	17,8%

- 2.3 Bei Flächen, die 3.000m<sup>2</sup> und größer sind, ist ein fixer Prozentsatz von 17,8% Bebauungsdichte anzuwenden. Für bereits bestehende Bauplätze bis inklusive 700m<sup>2</sup> ist ein Prozentsatz von 21,4% anzuwenden.

### 3) Einfriedungen, Abstellplatz

#### 3.1 a) Einfriedungen:

**Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.** Einfriedungen zum öffentlichen Gut und Parkanlagen dürfen höchstens 2m hoch sein. Dies gilt auch für Zaunfelder mit Sockel. Unter Zaunfelder versteht man jene Teile der Einfriedung, die sich zwischen 2 Stehern befinden. Eine Einfriedung hat zumindest aus Stehern und Zaunfeldern zu bestehen. Zusätzlich kann ein Sockel errichtet werden, wobei die Sockelhöhe von 50 cm nicht überschritten werden darf, mit Ausnahme, dass es sich bei der Einfriedung gleichzeitig um eine Stützmauer handelt. **Die Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrept ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00m betragen. Die Ausgestaltung der Zaunfelder ist in durchbrochener Form (30% Öffnungen) und in ortsüblichen Materialien durchzuführen.**

Die Errichtung von Einfriedungen in Form von Stützmauern ist nur im Bereich von gewachsenem Gelände und nicht im Bereich von Anschüttungen zulässig.

**Die Gestaltung der Einfriedung hat sich harmonisch in das Ortsbild des Straßenzuges einzufügen.**

b) Mauern sind unzulässig.

c) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten, bzw. der Abänderung von Einfriedungen ist der erforderliche Platzbedarf für den Abholbereich der Müllcontainer auf Eigengrund in Straßennähe vorzusehen, wenn es bautechnisch möglich ist, da das Abstellen der Müllcontainer auf öffentlichen Gut nicht zulässig ist.

### 3.2 KFZ-Abstellplatz:

Die Mindestanzahl der in § 11 NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze für Wohngebäude muss bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten, und wenn es bautechnisch möglich ist, bei der Neukonfiguration der Nutzung eines Grundstückes bzw. eines Gebäudes den in der folgenden Tabelle dargestellten Faktor aufweisen.

Wohnbauland / Art der Wohneinheit		Faktor
BK	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von bis zu 35 m <sup>2</sup>	1,0
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von zw. 35 m <sup>2</sup> und 60m <sup>2</sup>	1,5
	pro Wohneinheit mit einer Wohnnutzfläche von über 60m <sup>2</sup>	2,0
BW, BW-2WE	pro Wohneinheit	2,0

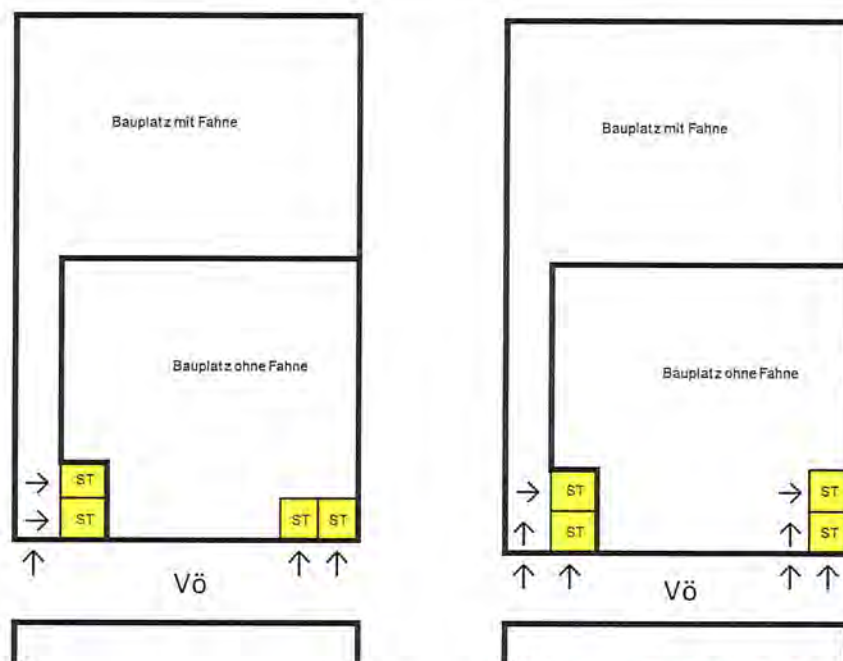
Ergibt der Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

3.3 Die Konfiguration eines Bauplatzes sowie die Lage und das Ausmaß der privaten KFZ-Abstellanlagen auf dem Bauplatz sind so zu gestalten, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen kein Gefälle oder keine Steigung über 15% aufweist und diese somit ganzjährig befahrbar sind.

Die Lage der KFZ-Abstellanlagen auf dem Bauplatz ist in Straßennähe so anzuordnen, dass der erforderliche Platzbedarf für ganzjährig benutzbare Stellplätze auf Eigengrund gegeben ist.

Die Lage der privaten KFZ-Abstellanlagen und Ausgestaltung des Anbindungsbereichs an die öffentliche Straße, Größe und Steigung der Anfahrts- und Abfahrtsrampe, sowie die Schnittstelle ruhender zu fließendem Verkehr ist mit max. 6% Steigung im Bereich der Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche auszugestalten.

Im Bauland Wohngebiet – maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zu situieren. Die Anordnung der Stellplätze hat sich in diesem Fall an folgenden Skizzen zu orientieren.



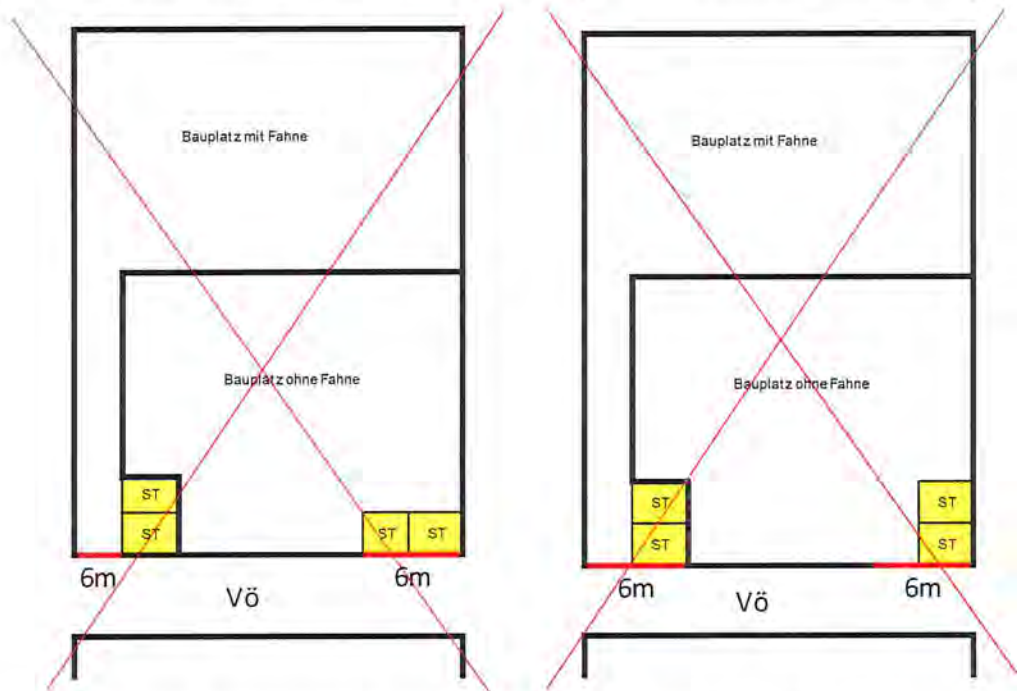
vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze; ST -Stellplatz

Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Kerngebiet (BK) sind bei Neubauten die KFZ Stellplätze ab der 3 Wohneinheiten Form von Tiefgaragen oder Parkdecks auszuformen.

Diese Bestimmungen sind bereits bei der Teilung von Grundstücken einzuhalten.

- 3.4 Im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet – max.2 Wohneinheiten (BW-2WE), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Kerngebiet (BK) ist bei der Schaffung von neuen Grundstücken und wenn möglich bei der Neukonfiguration der Nutzung eines Grundstückes eine Ein- und Ausfahrten in einer max. Breite von 6 Meter zulässig.

Bei der Schaffung von Fahngrundstücken ist eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von 6 Meter vorzusehen, um die Anordnung von 2 Stellplätze je Wohneinheit im Nahbereich der Straße zu sichern.



- 3.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen erst ab einem Abstand von 3 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

Es dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 1,5m zur Straßenfluchtlinie errichtet werden, wenn das Gefälle des Geländes in einem Abstand von 10m zur Straßenfluchtlinie mehr als 15% beträgt.

- 3.6 Die einzelnen Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht hintereinander angeordnet werden. Sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Grundstück sind so anzuordnen, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz verkehrstechnisch gewährleistet ist und dadurch direkt erfolgen kann.

- 3.7 Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf gegen das Öffentliche Gut hin nicht eingefriedet werden.

#### 4) Gestaltung von Gebäuden

- 4.1 Zur Sicherung der harmonischen Gestaltung (§ 56 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015) des Ortsbildes im Bauland Wohngebiet und im Bauland Wohngebiet - max. 2 Wohneinheiten, hat die Baukörperausformung und Proportion der Gebäude (Bauform), entsprechend den bestehenden Strukturen im Ortsgebiet von Eichgraben, in Form von länglichen, quaderförmigen Bauwerken, die in ihrer Proportion jedenfalls deutlich breiter als hoch ausgeformt sind, zu erfolgen.

- 4.2. Bei der Neuerrichtung von 2 Wohneinheiten **im Bauland Wohngebiet – max. 2WE** auf einem **unbebauten** Grundstück sind diese **ab dem Stichtag 01.01.2023** innerhalb eines Gebäudes zu errichten.

Bei bereits bebauten Grundstücken im Bauland Wohngebiet – max. 2WE mit einem Wohngebäude mit nur einer Wohneinheit, das bereits vor dem angegebenen Stichtag bestanden hat, ist die zweite Wohneinheit wenn möglich ebenfalls durch Zu- und Umbauten in das bestehende Wohngebäude zu integrieren. Ist dies aufgrund der Anordnung und Gebäudestruktur nicht möglich dann kann die zusätzlich zulässige Wohneinheit auch in einem gesonderten Gebäude errichtet werden.

- 4.3. Der höchste Punkt der Gebäude im Wohnbauland (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Bei Bestandsbauten, die bereits einen höheren Punkt des Gebäudes aufweisen, ist diese Bestimmung nicht anzuwenden. Allfällige Zubauten sind im Hinblick auf die Gebäudehöhe harmonisch in das Ortsbild einzugliedern.

## 5) Besondere Bestimmungen

- 5.1. Für bestimmte in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2, etc.). Diese in der Plandarstellung bzw. in Folge näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des §30 Abs. 2 und des §31 des NÖ Raumordnungsgesetz 03/2015, in der derzeit geltenden Fassung, einzuhalten.
- 5.2. Für Teilgebiete, für die in der Plandarstellung die Bezeichnung „BB1“, „BB2“, etc. angeführt werden gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:  
BB1: Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 12/2018 in der derzeit geltenden Fassung) darf die Höhe von 314,0 Meter über Adria nicht überschreiten.

## 6) ~~5~~ Werbeanlagen im Bauland

- 6 ~~5~~.1 Die Errichtung von Werbetafeln im Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Sondergebiet (BS) sind verboten. Hinweisschilder bis 0,5m<sup>2</sup> sind davon nicht berührt.
- 6 ~~5~~.2 Im Bauland Wohngebiet ist das Anbringen von Reklameaufbauten auf Dachflächen, Hauswänden etc. verboten. Gewerbeschilder, Betriebsankündigungen, Zunftzeichen im Bereich der straßenseitigen Gebäudefront sind davon nicht berührt.
- 6 ~~5~~.3 Die Errichtung von Roller-Boards u. d.gl. über 6m<sup>2</sup> Werbefläche im Wohnbauland ist verboten. Bis 6m<sup>2</sup> dürfen sie nur dann errichtet werden, wenn positive Stellungnahmen von Sachverständigen für das Ortsbild und Verkehrstechnik vorliegen.

## 7) ~~6~~ Antennen und Sendemasten

- 7 ~~6~~.1 Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn-Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Bestehende bewilligte Anlagen sind davon nicht betroffen.
- 7 ~~6~~.2 Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanalgen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.

## 8) 7) Geländeänderungen

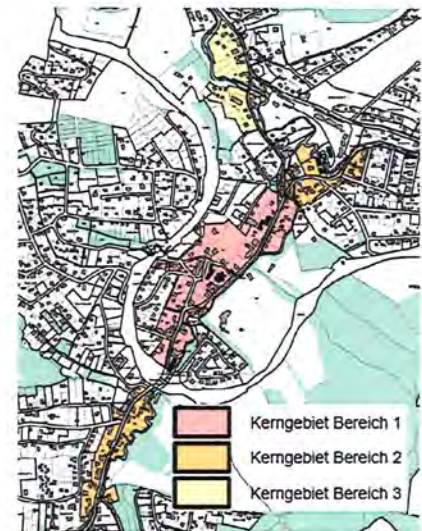
- 8.7.1 Geländeänderungen (z. Bsp. für Terrassen, Schwimmbecken, Schwimmteiche, Biotop, Errichtung von Bauwerken,...) im Bauland und im daran angrenzenden Grünland sind nur dann zulässig, wenn die Standfestigkeit eines Bauwerks oder des angrenzenden Geländes nicht gefährdet wird. Dies ist bei Bedarf im Einzelfall durch ein geologisches Gutachten nachzuweisen.
- 8.2 Im Wohnbaugebiet (BK, BW, BW-2WE, BA) gelten in der offenen Bebauungsweise folgende Bestimmungen zur Veränderung der Höhenlage des Geländes:
- Geländeänderungen im seitlichen und hinteren Bauwuch sind nicht zulässig.
  - Ausgenommen von dem Verbot der Geländeänderungen sind Geländeänderungen für die Errichtung von Stellplätzen im seitlichen Bauwuch bis zu einer Tiefe von max. 8m und für die Errichtung von Garagenzufahrten im seitlichen Bauwuch mit einer Einfahrtslänge von max. 3m und einer Gesamtlänge inkl. Garage von max. 8m. Diese Geländeänderungen sind unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Geländes auf dem Nachbargrundstück zu gestalten und harmonisch in die Geländestruktur einzufügen. Das daran anschließende Gelände darf nicht verändert werden.
- 8.7.3 Geländeänderungen in Form von Terrassierungen, Stützmauern oder Stützeinrichtungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,5m in der Ansichtsfläche zulässig.  
Mehrere Stützmauern oder Stützeinrichtungen bei Geländeänderungen auf Grundstücken dürfen jeweils in der Ansichtsfläche maximal 1,5m hoch sein und müssen in einem Abstand von mindestens 5m angeordnet werden.

## 8) 9) Umgang mit Niederschlagswässern

- 8.9.1 Bei neuen Bauvorhaben im Bauland ist die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig.
- 9.2 Als Versiegelung im Sinne dieser Verordnung gelten alle versiegelten Flächen im engeren Sinne (Abdeckung des Bodens mit Gebäuden, Bauwerken oder einer wasserundurchlässigen Schicht) sowie all jene Maßnahmen, die eine Wasseraufnahme des Bodens verschlechtern bzw. verhindern (sonstige befestigte Flächen und Wege, Biotop, Schwimmteiche inkl. Einfassung, etc.).
- 8.2.9.3 Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen.  
Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen.
- ~~8.3 — Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben im Bauland Wohngebiet und Bauland Wohngebiet — max. 2 Wohneinheiten und Bauland Agrargebiet 50% der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.~~

- 9.4 Zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund ist bei neuen Bauvorhaben folgender Prozentanteil der Bauplatzfläche als Freifläche von einer Versiegelung freizuhalten:

Wohnbauland:	Prozentanteil der Bauplatzfläche als Freifläche:
Bauland Wohngebiet	50% der Bauplatzfläche
Bauland Wohngebiet – max. 2 Wohneinheiten	50% der Bauplatzfläche
Bauland Agrargebiet	50% der Bauplatzfläche
Bauland Kerngebiet – Bereich 1	20% der Bauplatzfläche
Bauland Kerngebiet – Bereich 2	30% der Bauplatzfläche
Bauland Kerngebiet – Bereich 3	40% der Bauplatzfläche



vereinfachte, unmaßstäbliche Systemskizze  
siehe auch Plandarstellung im Anhang

Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

Die konkrete Lage der Freifläche ist in den Einreichplänen zu kennzeichnen.

Der Freiflächenanteil ist bei neuen Bauführungen einzuhalten. Wird im Wohnbauland (Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Wohngebiet – max. 2WE (BW-2WE), Bauland Agrargebiet (BA)) im Bestand der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen neuen ersetzt oder eine Tiefgarage oder ein Keller an dieser Stelle errichtet wird.

#### §4

#### Vorschriften für die Freiflächen

**Freifläche F:** Die im Plan festgelegte Freifläche F ist als Wiese zu belassen und darf aufgrund der Nähe zur Wr. Hochquellenwasserleitung nicht gärtnerisch gestaltet werden.

#### §5

#### Vorschriften für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)

##### 1) Bebauungsbestimmungen Geb-A

Für die im Flächenwidmungsplan gewidmeten erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „A“ gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- 1.1 Die zulässige max. Bebauungshöhe (Definition Bebauungshöhe = Schnittpunkt Wand/Dach) entspricht der Bebauungshöhe entsprechend dem bestehenden Baubestand. Bei Dachgeschossausbauten ist die Errichtung von Gaupen in einer Breite von max. 50% der Gebäudefront zulässig.
- 1.2 Der zulässige höchste Punkt des Gebäudes (First) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend dem Baubestand. Eine Erhöhung des höchsten Punkt des Gebäudes entsprechend den Bestimmungen des §53a Abs. 10 der NÖ Bauordnung (z.B. Aufsparrendämmung) in der derzeit geltenden Fassung ist zulässig.

#### IV. Schlussbestimmungen

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 25.9.2023

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

  
Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 26.09.2023

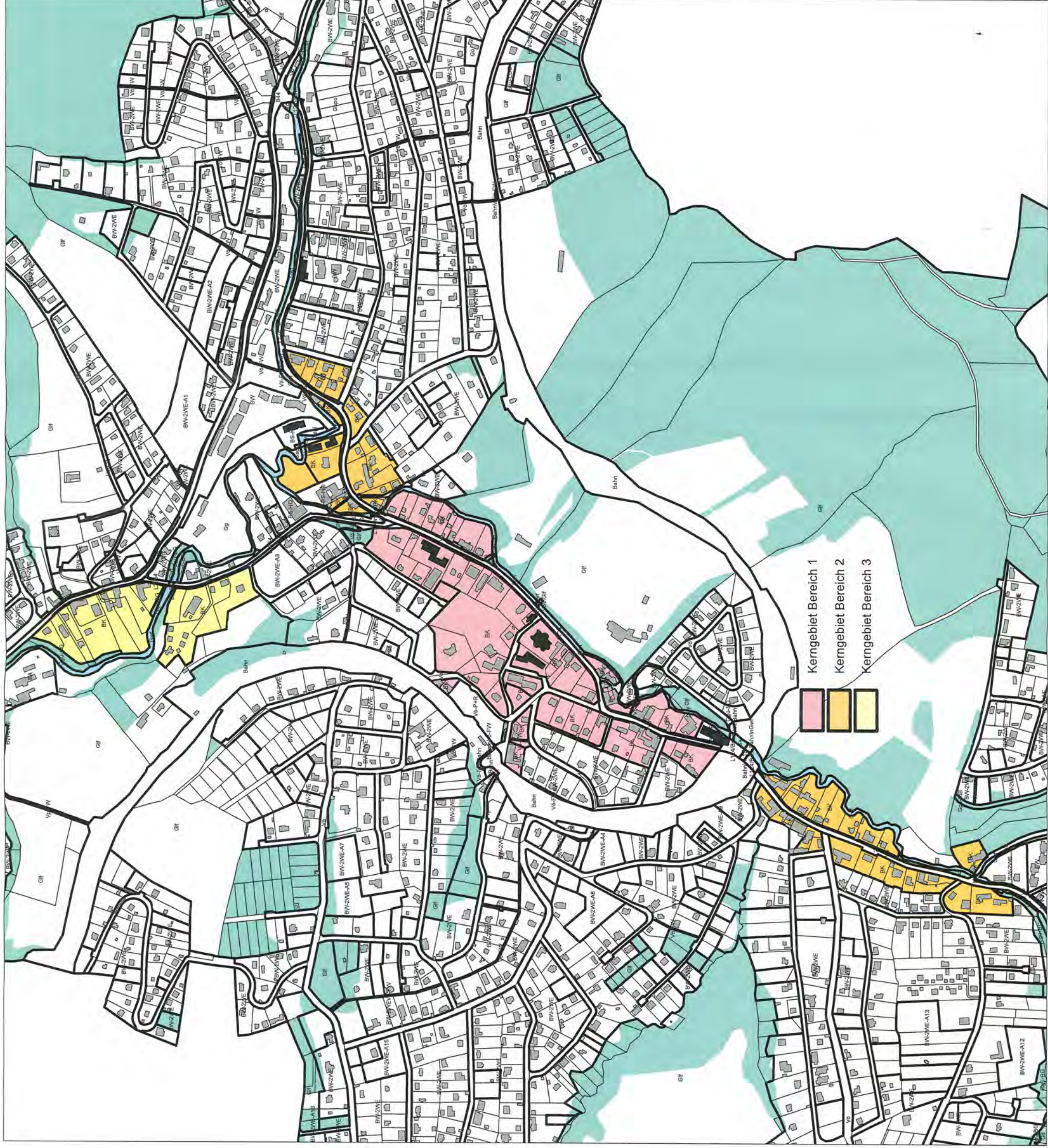
Abgenommen am: 13.10.2023

**ANHANG:**

- Plandarstellung Bauland Kerngebiet Bereich 1, 2, 3 entsprechenden 9.4.

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BK BEREICHE FREIFLÄCHENANTEIL



Quelle: Gemeinde;  
eigene Bearbeitung  
Kartengrundlage: DKM 2022, BEV



Bearbeitung: DI E. Böhm  
Technische Bearbeitung: Ing. FM. Spreitzer  
GZ: G23026 / Stand: März 2023  
**BÜRO DR. PAULA**

**MARKTGEMEINDE EICHGRABEN  
KG EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
(8. Änderung)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 12.06.2024, Top 11, folgende

**VERORDNUNG**

**§ 1 Bebauungsplan**

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs.1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (8. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten.

**§ 2 Allgemeine Einsichtnahme**

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G24078/B8 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

**§ 3 Schlussbestimmung**

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Eichgraben, am 13.06.2024



Für den Gemeinderat  
*Gregor Schick*  
Der Bürgermeister

angeschlagen am: 13.06.2024

abgenommen am: *01.07.2024*

EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
PLANBLATT Ausschnitt

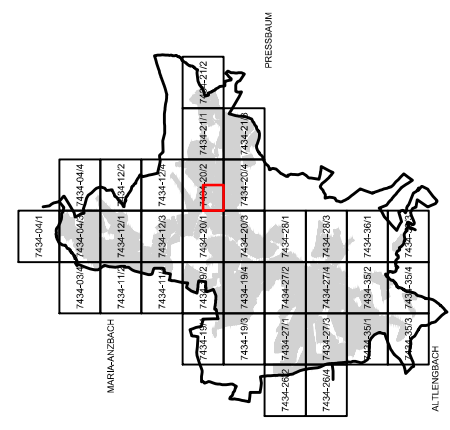


MARKTGEMEINDE  
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

8. ÄNDERUNG - ENTWURF

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

STAND: 04. April 2024

PLANBLATT: Ausschnitt

GZ: G24078 / B8



**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Technische Bearbeitung  
A-1030 Wien, Engländerg. 44/03, T. 01-716 48 68, F. 20  
dr.paula@paula.at www.gruppenplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

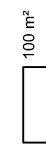
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
Dr. Esther Böhm, Fabian Stockl BSc., BA  
TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:  
Erschult auf:  
Digitale Katastermappe (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NÖ  
Digitale Karte:  
Erfassungsskizzenmappe (DKM) 10.2021  
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):
- ABH... Außenbürgerhalle
  - BAD... Bad, Freibad
  - BG... Baugebiet
  - HO... Hotel
  - KIG... Kindergarten
  - LDG... Landwirtschaft
  - FF... Feuerwehr
  - MUS... Musik
  - FFW... Feuerwehr
- GR... Graben
  - GMZ... Gemeindefestung
  - HO... Hotel
  - KIG... Kindergarten
  - LDG... Landwirtschaft
  - MUS... Musik
  - VS... Versammlung
- PA... Parkstraße Anlage
  - PP... Parkplatz
  - RE... Reizelektro
  - SB... Schulbereich
  - SE... Spielbereich
  - ST... Sportplatz
  - VS... Versammlung

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BAUSPERRE BEBAUUNGSPLAN VILLEN – ORTSBILD

### VERORDNUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung vom 28.8.2024, Tagesordnungspunkt 4, die folgende Verordnung erlassen:

#### § 1 Geltungsbereich

Gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland im Ortsgebiet der Marktgemeinde Eichgraben, KG Eichgraben eine Bausperre erlassen.

#### § 2 Ziel

Die Marktgemeinde Eichgraben beabsichtigt, eine Überarbeitung des Bebauungsplanes im Ortsgebiet von Eichgraben durchzuführen. Der Fokus liegt dabei auf den älteren, für das Ortsbild relevanten Baustrukturen.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Der Siedlungsbereich der Marktgemeinde Eichgraben ist durch die Ansiedlung von bauhistorische bedeutenden Villenstrukturen geprägt, die einerseits im Bereich des Ortskern rund um den Bahnhof und andererseits vereinzelt im Siedlungsgebiet der Gemeinde liegen. Aufgrund der aktuellen Bestimmungen des NÖ ROG und der NÖ BO zum Schutz des Ortsbildes ist bei Neu- Umbauten auf eine sorgfältige Einfügung in die Umgebungsstrukturen zu achten.

Es hat sich gezeigt, dass der Bedarf besteht für sensible baukulturell relevante Villen im Hinblick auf das Ortsbild nicht nur auf eine harmonische Einbindung der Gebäudestrukturen zu achten, sondern dass die bestehenden Strukturen in ihrem Wesen teilweise schutzwürdige Eigenarten aufweisen.

Die Baustrukturen im Bauland sollen daher auf ihre bauhistorische Relevanz geprüft und entsprechend ihrer strukturellen und baulichen Qualitäten geschützt und erhalten werden. Dabei geht es um Villenstrukturen, welche in aller Regel über einen in der Größe wesentlichen und vielfältig gestalteten Charakter aufweisen.

Ziel der Gemeinde ist es die Bebauungsbestimmungen für das gesamte Bauland dahingehend zu überarbeiten, dass bei der Festlegung der Bebauungsbestimmungen schutzwürdige Villenstrukturen mit einem Erhaltungsgebot belegt und so vor einem Abbruch oder wesentlichen baulichen Veränderungen verschont bleiben. Ebenfalls soll auf solchen Grundstücken keine weitere Verbauung zulässig sein.

#### § 3 Zweck

Die Bausperre verfolgt daher das Ziel den Bauungsplan bezüglich der Festlegungen im Hinblick auf die bauliche Struktur zu überarbeiten.

Zweck der Bausperre ist es, die Festlegungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von Strukturen zu überprüfen und allenfalls eine Schutzzone samt abbruchverbot zu erlassen. Um bis dahin keine Bauvorhaben zu ermöglichen die diesen neu geplanten Festlegungen widersprechen soll eine Bausperre erlassen werden.

Während der Geltungsdauer der Bausperre soll im gesamten Gemeindegebiet der Abbruch bzw. wesentliche bauliche Veränderungen an freistehenden, gestalterisch erhaltenswerten Villen welche vor 1945 errichtet wurden untersagt werden.

Zusätzlich soll für solche Strukturen die weitere Verbauung sowie die Grundstücksteilung untersagt werden, sofern keine rechtsgültige Aufschließungszone vorliegt. Die Maßnahmen dienen dazu, bis zur Neufestlegung der Bestimmungen den Verlust bauhistorisch bedeutender Strukturen zu verhindern.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen ist eine längere Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin kein Abbruch oder Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Aufgrund des oben angeführten Zweckes der Bausperre werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Gültigkeit der Bausperre definiert:

- Von der Bausperre ausgenommen sind Grundstücke mit Hauptgebäuden welche nach 1945 errichtet wurden.
- Es ist durch die Baubehörde zu bestimmen, ob es sich um eine erhaltenswerte Villa handelt.
- Es gilt ein Abbruchverbot für Haupt- und Nebengebäude. Ebenfalls sind wesentliche bauliche Veränderungen sowie die weitere Verbauung des Grundstücks, welche das Erscheinungsbild der Gebäudestruktur verändern untersagt.
- Es gilt ein Teilungsverbot für die Schaffung neuer Bauplätze, sofern diese nicht als Aufschließungszone gewidmet sind.

#### § 4 Rechtskraft

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

Eichgraben, am 28.8.2024

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

  
Georg Ockermüller



angeschlagen am: 29.8.2024

abgenommen am: 17.9.2024



## MARKTGEMEINDE EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN (9. Änderung)

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 28.10.2024, Top 4, folgende

### VERORDNUNG

#### § 1 Bebauungsplan

Auf Grund des § 33 und § 34 Abs. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird hiermit der Bebauungsplan für die KG Eichgraben (9. Änderung) dahingehend abgeändert, dass an Stelle der in der zugehörigen Plandarstellung des Bebauungsplans kreuzweise rot durchgestrichenen Signaturen und Umrandungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsbestimmungen bzw. Kenntlichmachungen treten.

#### § 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G23144/B9 verfasste Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen-Einsicht auf.

#### § 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Marktgemeinde Eichgraben, am 20.02.2025

Für den Gemeinderat  
Der Bürgermeister

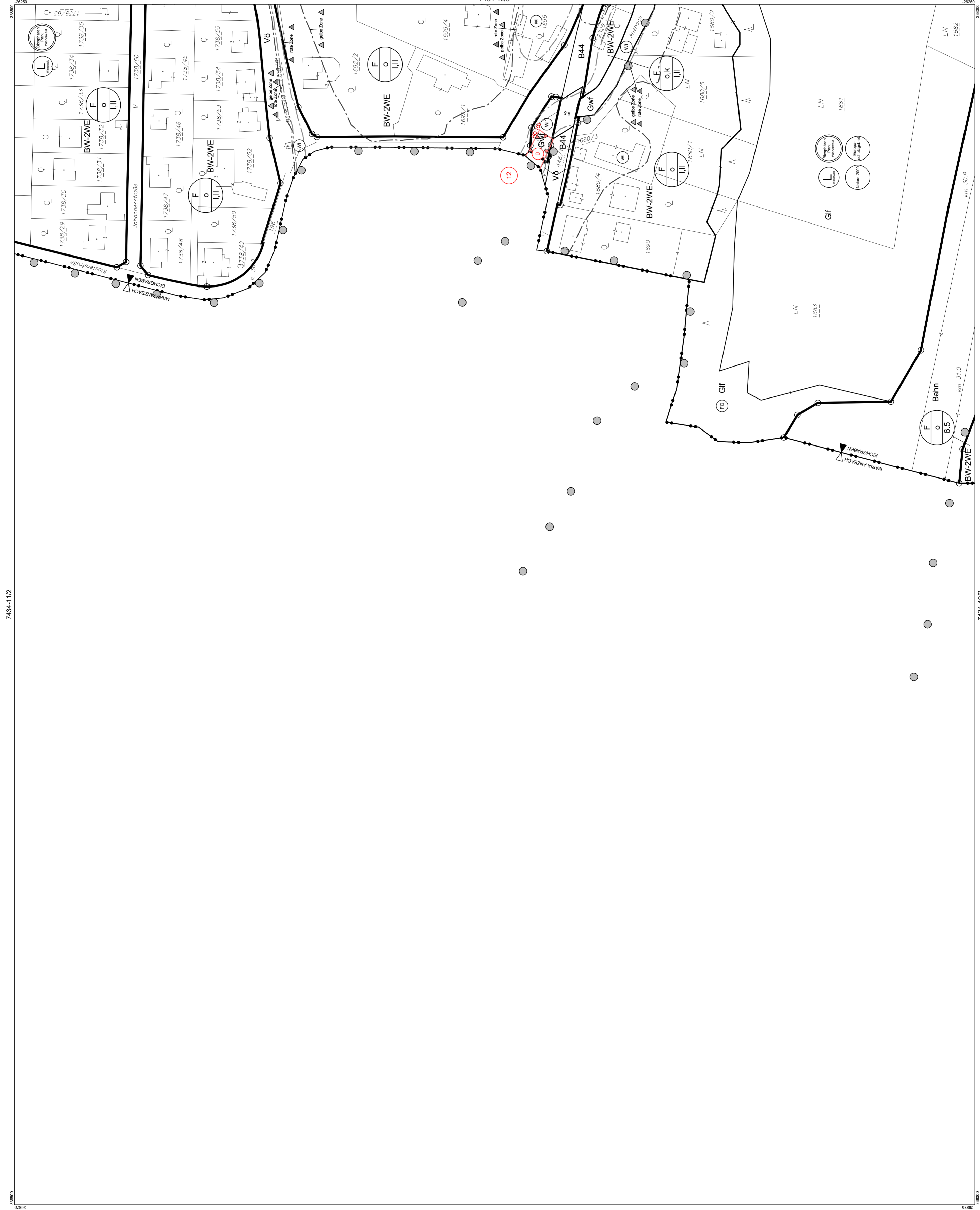
Bgm. Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 21.02.2025  
Abgenommen am: 10.03.2025

# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-11/4 KG Eichgraben

7434-11/2



### Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AH ... Aufbahrungshalle
- BG ... Bachgraben
- BO ... Botschaftsbefahrung
- FF ... Feuerweh
- FW ... Fußweg
- GR ... Grün
- HA ... Halte
- HO ... Hof
- KI ... Kirche
- LDG ... Landschaftsgestaltung
- MI ... Mülleimer
- MUS ... Musik
- Ca ... Café
- Ge ... Gemeindezentrum
- Ho ... Hotel
- Neu ... Neubaubereich
- Neu ... Neubaubereich
- Neu ... Neubaubereich
- Neu ... Neubaubereich
- Neu ... Neubaubereich

### Örtliche Einrichtung

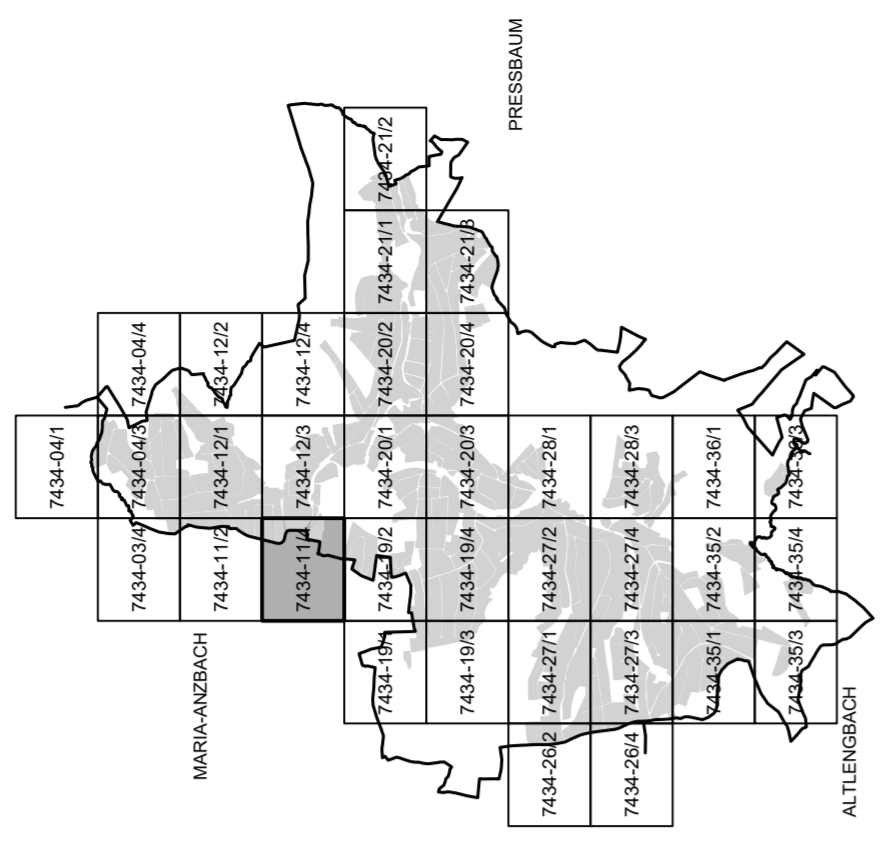
- CE ...
- PP ...
- RET ...
- SIB ...
- VS ...
- Örtliche Einrichtung
- Örtliche Einrichtung
- Örtliche Einrichtung
- Örtliche Einrichtung
- Örtliche Einrichtung

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

### 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000      PLANBLATT: 7434-11/4

STAND: 21. Oktober 2024      GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Engelsegg, 48.00G T 01-781848 68 F 20  
office@buro-dr-paula.at www.buro-dr-paula.at

OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

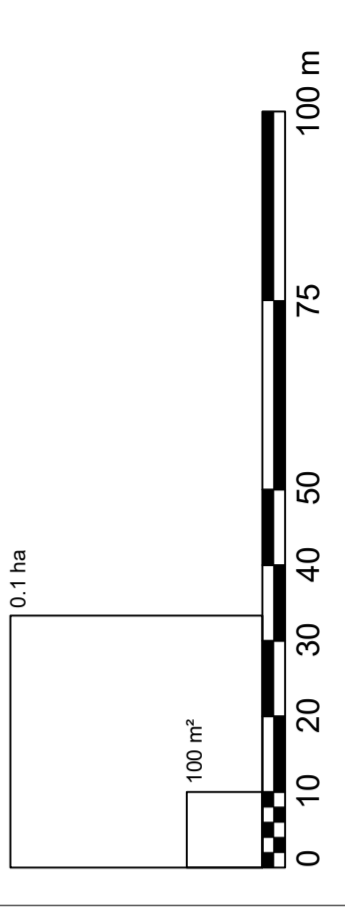
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

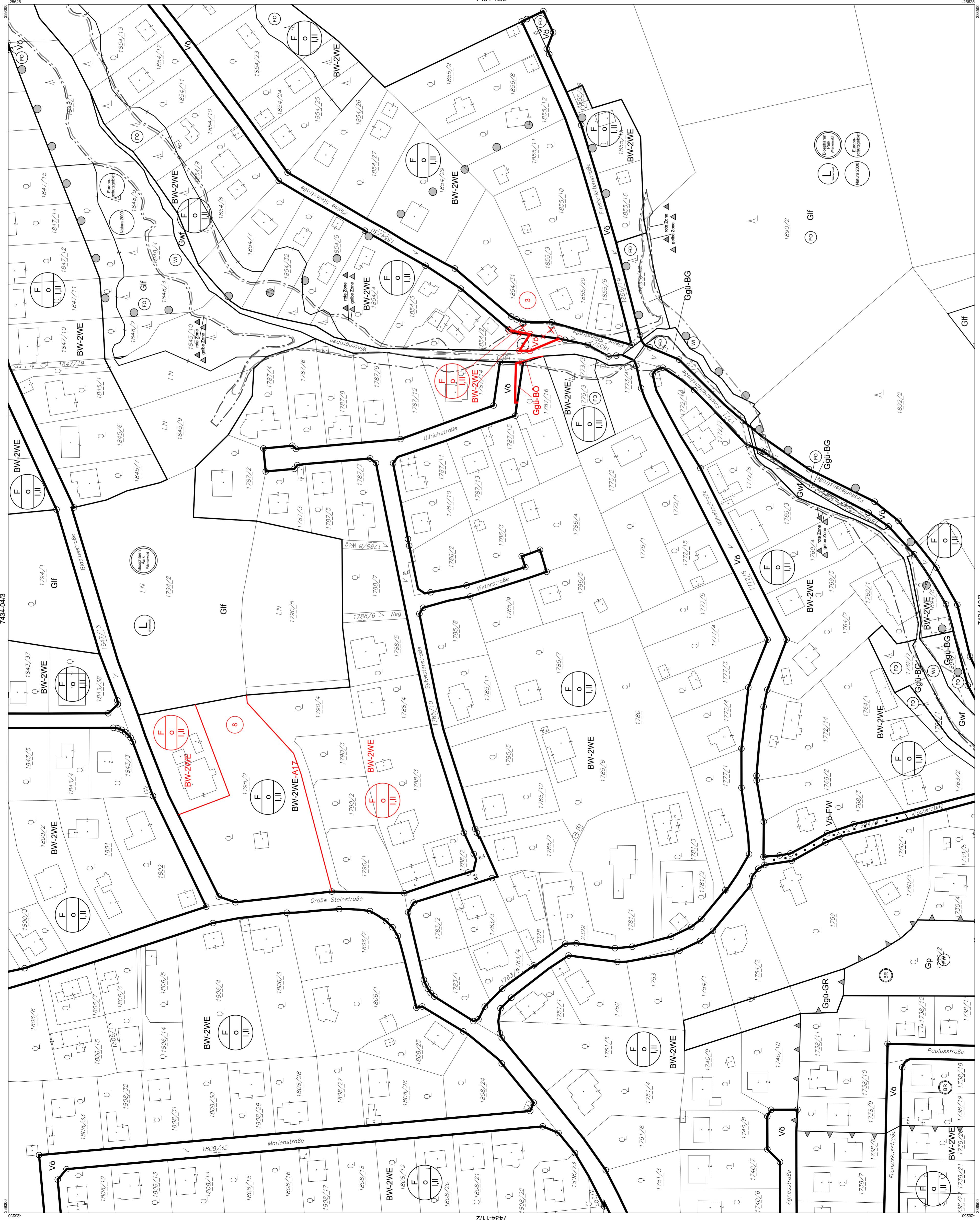
**BEARBEITUNG:**  
DI Esther Böhm, Fabian Stockl, BSc, BA  
**TECHNISCHE BEARBEITUNG:**  
Ing. Franz Michael Spreitzer

**PLANGRUNDLAGE:**  
Bauherrschaft: Gemeinde Eichgraben  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NO  
Dargestellt mit:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-12/1 KG Eichgraben



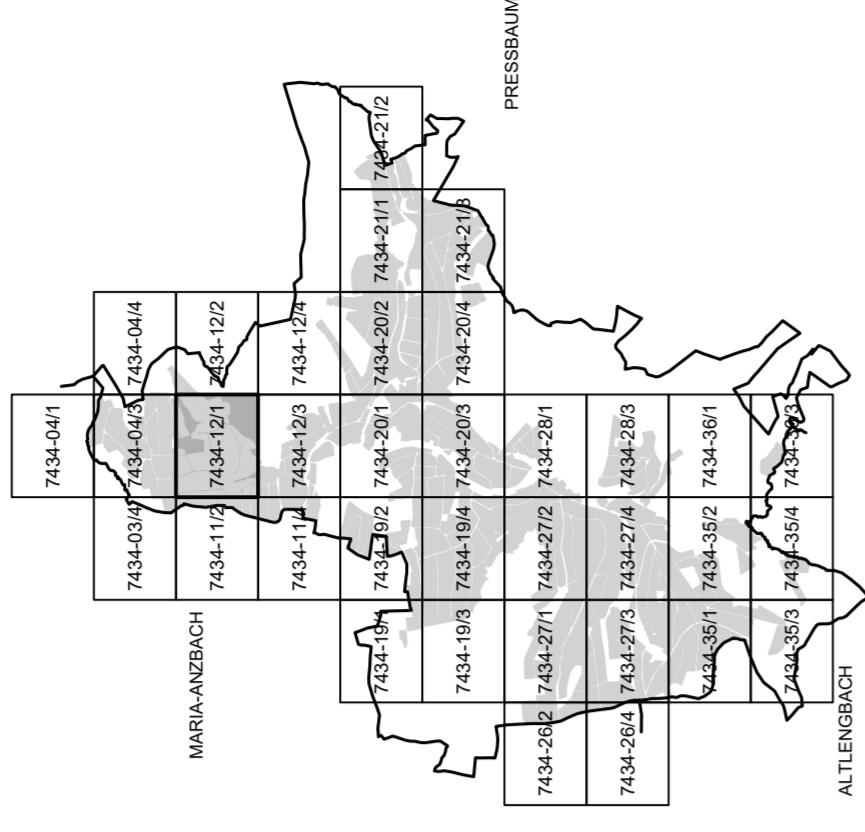
- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- AH ... Außenruine
  - AG ... Grünanlage
  - BG ... Bachlauf
  - BO ... Bauschutt
  - BR ... Brunnenschacht
  - FF ... Feuerwehrraum
  - FW ... Fußweg
  - GR ... Grünanlage
  - GM ... Gemeindefunktion
  - HO ... Hof
  - KL ... Kellerraum
  - LA ... Landschaftsplanung
  - LDG ... Landschaftsgarten
  - MI ... Mülleimer
  - MUS ... Museum
- Ortsliche Einrichtung:**
- OC ... Ortsrat
  - PA ... Parkanlage
  - PP ... Platz
  - RE ... Retentionsfläche
  - SB ... Sicherheitsbereich
  - SI ... Sicherheitseinrichtung
  - VS ... Verkehrsfläche

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

### 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-12/1

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Engelsegg 44/0G T 01-4848 68 F 20  
office@buro-dr-paula.at www.buro-dr-paula.at



OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS  
08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES  
28.10.2024

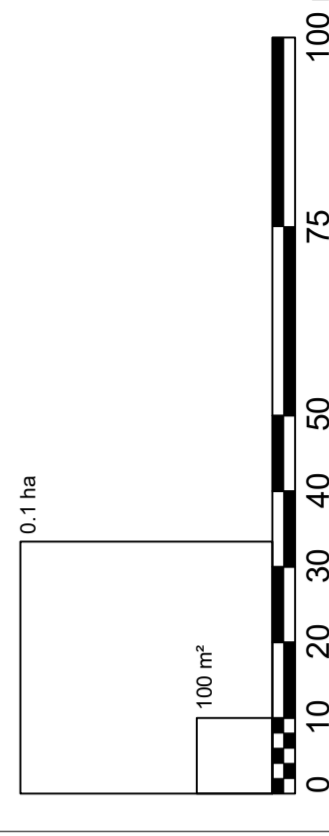
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

**BEARBEITUNG:**  
DI Esther Böhm, Fabian Stock, BSC, BA  
**TECHNISCHE BEARBEITUNG:**  
Ing. Franz Michael Spreitzer

**PLANGRUNDLAGE:**  
Bauabw. Eichgraben (D/M) 10.2017  
© BEV, Land NO  
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



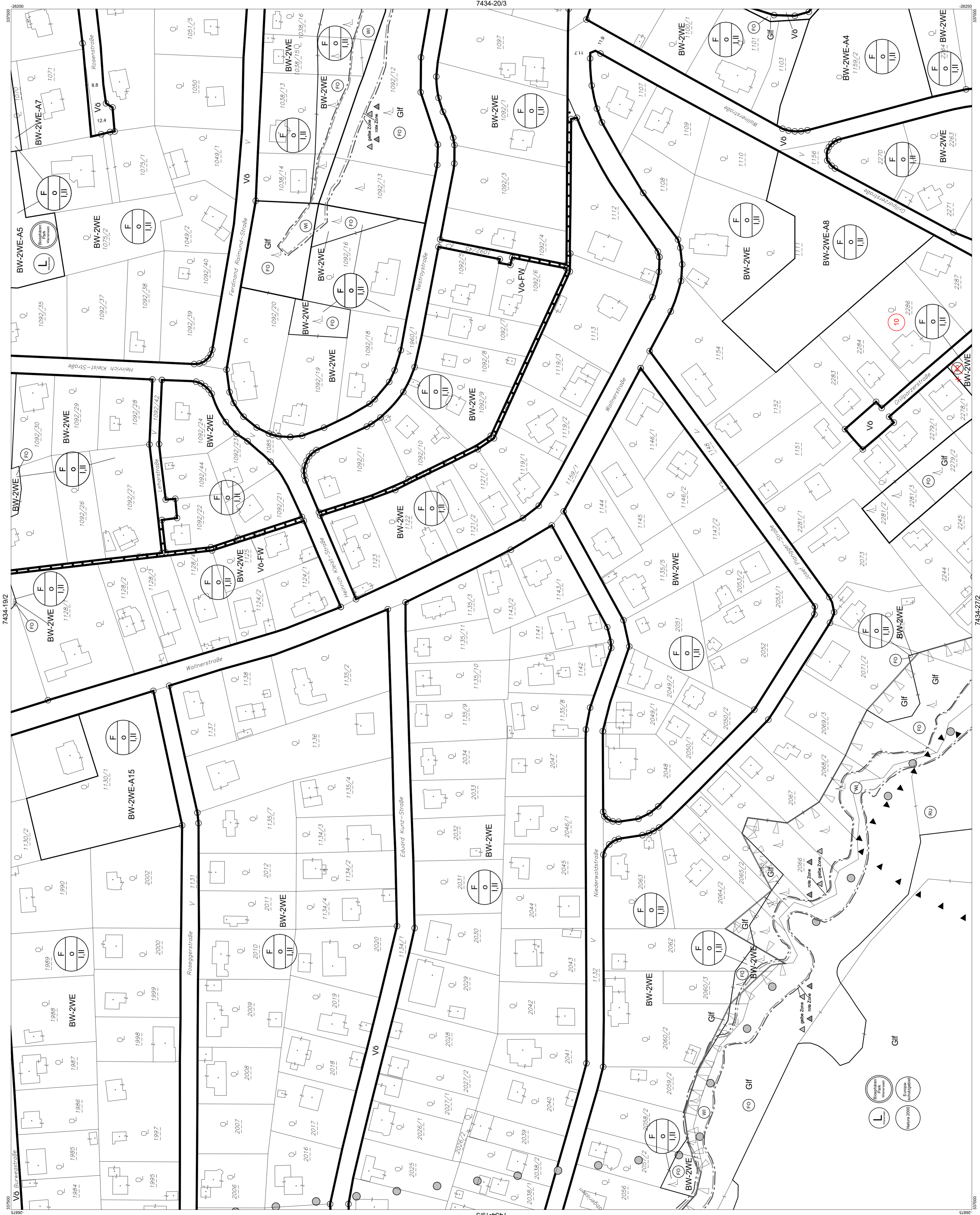
# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-19/2 KG Eichgraben



**Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**

AH...	Aufbewahrung
AG...	Garten
AL...	Altenheim
BE...	Bücherei
BO...	Bücherei
BR...	Bücherei
BU...	Bücherei
CA...	Cafo
CH...	Chiesa
CL...	Club
CO...	Café
CR...	Club
CU...	Café
DA...	Damenklub
DE...	Deutscher Klub
DI...	Deutscher Klub
DO...	Deutscher Klub
DR...	Deutscher Klub
DU...	Deutscher Klub
EA...	Einkaufszentrum
EB...	Einkaufszentrum
ED...	Einkaufszentrum
EE...	Einkaufszentrum
EG...	Einkaufszentrum
EH...	Einkaufszentrum
EL...	Einkaufszentrum
EM...	Einkaufszentrum
EN...	Einkaufszentrum
EO...	Einkaufszentrum
EP...	Einkaufszentrum
ER...	Einkaufszentrum
ES...	Einkaufszentrum
ET...	Einkaufszentrum
EU...	Einkaufszentrum
EV...	Einkaufszentrum
EW...	Einkaufszentrum
EX...	Einkaufszentrum
EY...	Einkaufszentrum
EZ...	Einkaufszentrum
FA...	Fußballplatz
FB...	Fußballplatz
FC...	Fußballplatz
FD...	Fußballplatz
FE...	Fußballplatz
FF...	Fußballplatz
FG...	Fußballplatz
FH...	Fußballplatz
FI...	Fußballplatz
FJ...	Fußballplatz
FK...	Fußballplatz
FL...	Fußballplatz
FM...	Fußballplatz
FN...	Fußballplatz
FO...	Fußballplatz
FP...	Fußballplatz
FR...	Fußballplatz
FS...	Fußballplatz
FT...	Fußballplatz
FU...	Fußballplatz
FV...	Fußballplatz
FW...	Fußballplatz
FX...	Fußballplatz
FY...	Fußballplatz
FZ...	Fußballplatz
GA...	Garten
GB...	Garten
GC...	Garten
GD...	Garten
GE...	Garten
GF...	Garten
GG...	Garten
GH...	Garten
GI...	Garten
GO...	Garten
GP...	Garten
GQ...	Garten
GR...	Garten
GS...	Garten
GT...	Garten
GU...	Garten
GV...	Garten
GW...	Garten
GX...	Garten
GY...	Garten
GZ...	Garten
HA...	Haus
HB...	Haus
HC...	Haus
HD...	Haus
HE...	Haus
HF...	Haus
HG...	Haus
HH...	Haus
HI...	Haus
HJ...	Haus
HK...	Haus
HL...	Haus
HM...	Haus
HN...	Haus
HO...	Haus
HP...	Haus
HQ...	Haus
HR...	Haus
HS...	Haus
HT...	Haus
HU...	Haus
HV...	Haus
HW...	Haus
HX...	Haus
HY...	Haus
HZ...	Haus
IA...	Industriegebiet
IB...	Industriegebiet
IC...	Industriegebiet
ID...	Industriegebiet
IE...	Industriegebiet
IF...	Industriegebiet
IG...	Industriegebiet
II...	Industriegebiet
IO...	Industriegebiet
IP...	Industriegebiet
IQ...	Industriegebiet
IR...	Industriegebiet
IS...	Industriegebiet
IT...	Industriegebiet
IU...	Industriegebiet
IV...	Industriegebiet
IW...	

# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-19/4 KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AH ... Aufbahrungshalle
- AL ... Altkatholische Kirche
- BC ... Bäckerei
- BO ... Buchhandlung
- BU ... Buchbinderei
- FF ... Feuerwehrraum
- FW ... Fußweg
- GR ... Grünanlage
- HA ... Haus
- HO ... Hof
- KI ... Kirche
- KL ... Kletteranlage
- LDG ... Landeshauptverwaltung
- MI ... Mittelschule
- MUS ... Musikschule
- CA ... Café
- GE ... Gemeindezentrum
- HA ... Hotel
- KL ... Kneipe
- RE ... Restaurant
- SI ... Spielplatz
- SS ... Sicherheitsbereich
- SW ... Wasserwerk
- VS ... Volksschule

Ortsanleihe Einrichtung:

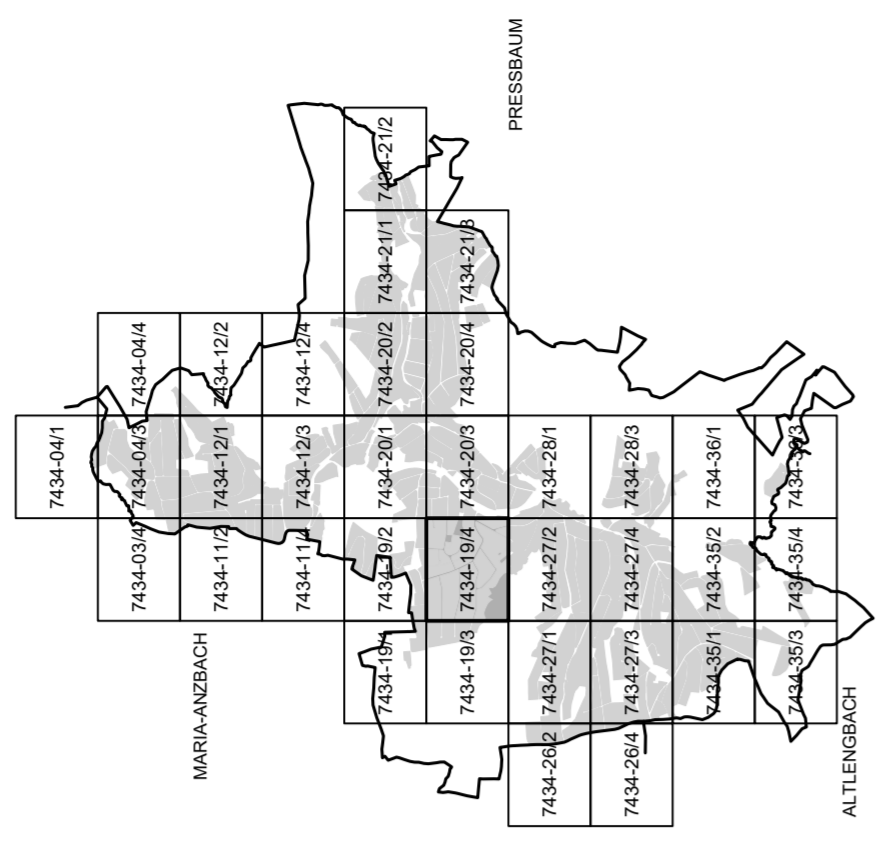
- CE ... Ortsanleihe
- PA ... Platz
- RE ... Retention
- SI ... Sicherheitsbereich
- SW ... Wasserwerk
- VS ... Volksschule

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

### 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-19/4

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
 Raumplanung, Raumordnung und  
 Landschaftsplanung ZT-GmbH  
 A-1030 Wien, Englebühlg. 45/00G T 01-41846 68 F 20  
 office@paula.at www.paula.at

OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

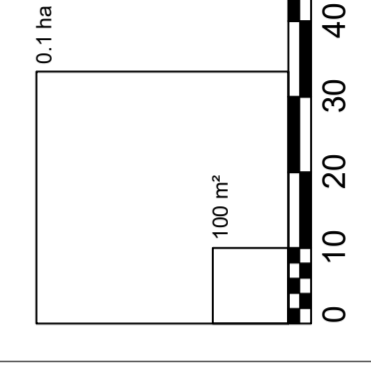
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
 DI Esther Böhm, Fabian Stockl BSc, BA  
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
 Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:  
 Digitale Katastermappe (DKM) 10.2017  
 © BEV, Land NÖ  
 Dasgeplant mit:  
 Digitale Katastermappe (DKM) 04.2023  
 © BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-2012

KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AH ... Außenbereich
- AG ... Grünanlage
- BC ... Baugebiet
- BO ... Baugebiet
- BS ... Baugebiet
- BS-HO ... Baugebiet
- BS-KIG ... Baugebiet
- BS-MUS ... Baugebiet
- BS-NEU ... Baugebiet
- BS-OLD ... Baugebiet
- BS-REI ... Baugebiet
- BS-SCH ... Baugebiet
- BS-SIC ... Baugebiet
- BS-SIL ... Baugebiet
- BS-SOL ... Baugebiet
- BS-SUN ... Baugebiet
- BS-TUR ... Baugebiet
- BS-VER ... Baugebiet
- BS-VOL ... Baugebiet
- BS-WER ... Baugebiet
- BS-ZON ... Baugebiet
- BS-AND ... Baugebiet
- BS-BAU ... Baugebiet
- BS-BES ... Baugebiet
- BS-BES-1 ... Baugebiet
- BS-BES-2 ... Baugebiet
- BS-BES-3 ... Baugebiet
- BS-BES-4 ... Baugebiet
- BS-BES-5 ... Baugebiet
- BS-BES-6 ... Baugebiet
- BS-BES-7 ... Baugebiet
- BS-BES-8 ... Baugebiet
- BS-BES-9 ... Baugebiet
- BS-BES-10 ... Baugebiet
- BS-BES-11 ... Baugebiet
- BS-BES-12 ... Baugebiet
- BS-BES-13 ... Baugebiet
- BS-BES-14 ... Baugebiet
- BS-BES-15 ... Baugebiet
- BS-BES-16 ... Baugebiet
- BS-BES-17 ... Baugebiet
- BS-BES-18 ... Baugebiet
- BS-BES-19 ... Baugebiet
- BS-BES-20 ... Baugebiet
- BS-BES-21 ... Baugebiet
- BS-BES-22 ... Baugebiet
- BS-BES-23 ... Baugebiet
- BS-BES-24 ... Baugebiet
- BS-BES-25 ... Baugebiet
- BS-BES-26 ... Baugebiet
- BS-BES-27 ... Baugebiet
- BS-BES-28 ... Baugebiet
- BS-BES-29 ... Baugebiet
- BS-BES-30 ... Baugebiet
- BS-BES-31 ... Baugebiet
- BS-BES-32 ... Baugebiet
- BS-BES-33 ... Baugebiet
- BS-BES-34 ... Baugebiet
- BS-BES-35 ... Baugebiet
- BS-BES-36 ... Baugebiet
- BS-BES-37 ... Baugebiet
- BS-BES-38 ... Baugebiet
- BS-BES-39 ... Baugebiet
- BS-BES-40 ... Baugebiet
- BS-BES-41 ... Baugebiet
- BS-BES-42 ... Baugebiet
- BS-BES-43 ... Baugebiet
- BS-BES-44 ... Baugebiet
- BS-BES-45 ... Baugebiet
- BS-BES-46 ... Baugebiet
- BS-BES-47 ... Baugebiet
- BS-BES-48 ... Baugebiet
- BS-BES-49 ... Baugebiet
- BS-BES-50 ... Baugebiet
- BS-BES-51 ... Baugebiet
- BS-BES-52 ... Baugebiet
- BS-BES-53 ... Baugebiet
- BS-BES-54 ... Baugebiet
- BS-BES-55 ... Baugebiet
- BS-BES-56 ... Baugebiet
- BS-BES-57 ... Baugebiet
- BS-BES-58 ... Baugebiet
- BS-BES-59 ... Baugebiet
- BS-BES-60 ... Baugebiet
- BS-BES-61 ... Baugebiet
- BS-BES-62 ... Baugebiet
- BS-BES-63 ... Baugebiet
- BS-BES-64 ... Baugebiet
- BS-BES-65 ... Baugebiet
- BS-BES-66 ... Baugebiet
- BS-BES-67 ... Baugebiet
- BS-BES-68 ... Baugebiet
- BS-BES-69 ... Baugebiet
- BS-BES-70 ... Baugebiet
- BS-BES-71 ... Baugebiet
- BS-BES-72 ... Baugebiet
- BS-BES-73 ... Baugebiet
- BS-BES-74 ... Baugebiet
- BS-BES-75 ... Baugebiet
- BS-BES-76 ... Baugebiet
- BS-BES-77 ... Baugebiet
- BS-BES-78 ... Baugebiet
- BS-BES-79 ... Baugebiet
- BS-BES-80 ... Baugebiet
- BS-BES-81 ... Baugebiet
- BS-BES-82 ... Baugebiet
- BS-BES-83 ... Baugebiet
- BS-BES-84 ... Baugebiet
- BS-BES-85 ... Baugebiet
- BS-BES-86 ... Baugebiet
- BS-BES-87 ... Baugebiet
- BS-BES-88 ... Baugebiet
- BS-BES-89 ... Baugebiet
- BS-BES-90 ... Baugebiet
- BS-BES-91 ... Baugebiet
- BS-BES-92 ... Baugebiet
- BS-BES-93 ... Baugebiet
- BS-BES-94 ... Baugebiet
- BS-BES-95 ... Baugebiet
- BS-BES-96 ... Baugebiet
- BS-BES-97 ... Baugebiet
- BS-BES-98 ... Baugebiet
- BS-BES-99 ... Baugebiet
- BS-BES-100 ... Baugebiet

Ortsliche Einrichtung:

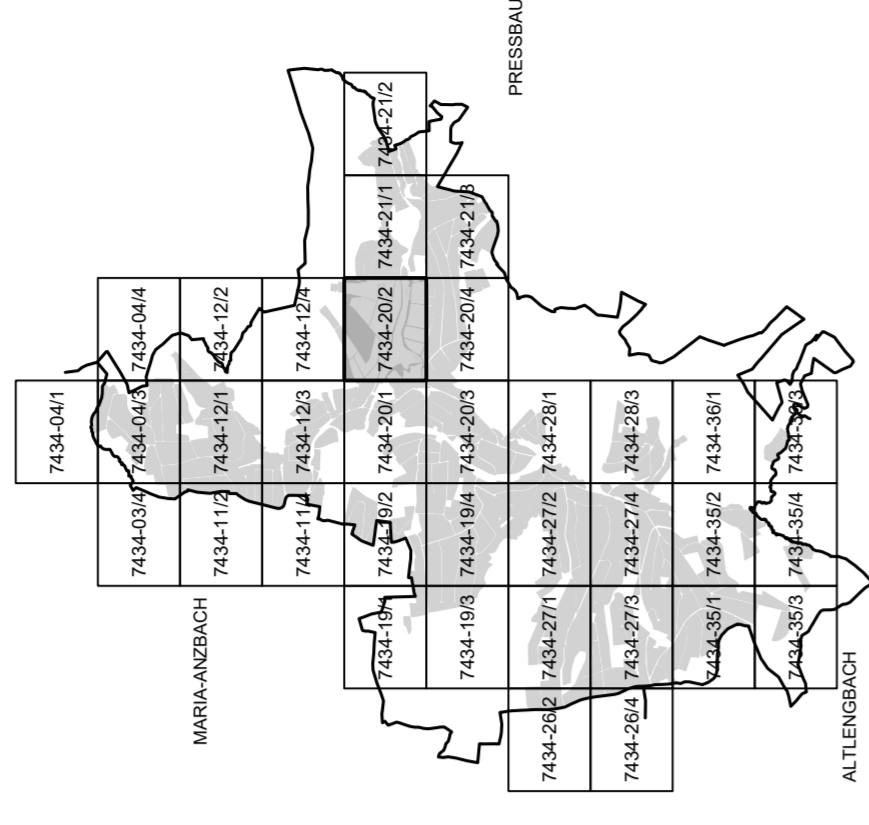
- OR ... Ortsrat
- OR-1 ... Ortsrat
- OR-2 ... Ortsrat
- OR-3 ... Ortsrat
- OR-4 ... Ortsrat
- OR-5 ... Ortsrat
- OR-6 ... Ortsrat
- OR-7 ... Ortsrat
- OR-8 ... Ortsrat
- OR-9 ... Ortsrat
- OR-10 ... Ortsrat
- OR-11 ... Ortsrat
- OR-12 ... Ortsrat
- OR-13 ... Ortsrat
- OR-14 ... Ortsrat
- OR-15 ... Ortsrat
- OR-16 ... Ortsrat
- OR-17 ... Ortsrat
- OR-18 ... Ortsrat
- OR-19 ... Ortsrat
- OR-20 ... Ortsrat
- OR-21 ... Ortsrat
- OR-22 ... Ortsrat
- OR-23 ... Ortsrat
- OR-24 ... Ortsrat
- OR-25 ... Ortsrat
- OR-26 ... Ortsrat
- OR-27 ... Ortsrat
- OR-28 ... Ortsrat
- OR-29 ... Ortsrat
- OR-30 ... Ortsrat
- OR-31 ... Ortsrat
- OR-32 ... Ortsrat
- OR-33 ... Ortsrat
- OR-34 ... Ortsrat
- OR-35 ... Ortsrat
- OR-36 ... Ortsrat
- OR-37 ... Ortsrat
- OR-38 ... Ortsrat
- OR-39 ... Ortsrat
- OR-40 ... Ortsrat
- OR-41 ... Ortsrat
- OR-42 ... Ortsrat
- OR-43 ... Ortsrat
- OR-44 ... Ortsrat
- OR-45 ... Ortsrat
- OR-46 ... Ortsrat
- OR-47 ... Ortsrat
- OR-48 ... Ortsrat
- OR-49 ... Ortsrat
- OR-50 ... Ortsrat
- OR-51 ... Ortsrat
- OR-52 ... Ortsrat
- OR-53 ... Ortsrat
- OR-54 ... Ortsrat
- OR-55 ... Ortsrat
- OR-56 ... Ortsrat
- OR-57 ... Ortsrat
- OR-58 ... Ortsrat
- OR-59 ... Ortsrat
- OR-60 ... Ortsrat
- OR-61 ... Ortsrat
- OR-62 ... Ortsrat
- OR-63 ... Ortsrat
- OR-64 ... Ortsrat
- OR-65 ... Ortsrat
- OR-66 ... Ortsrat
- OR-67 ... Ortsrat
- OR-68 ... Ortsrat
- OR-69 ... Ortsrat
- OR-70 ... Ortsrat
- OR-71 ... Ortsrat
- OR-72 ... Ortsrat
- OR-73 ... Ortsrat
- OR-74 ... Ortsrat
- OR-75 ... Ortsrat
- OR-76 ... Ortsrat
- OR-77 ... Ortsrat
- OR-78 ... Ortsrat
- OR-79 ... Ortsrat
- OR-80 ... Ortsrat
- OR-81 ... Ortsrat
- OR-82 ... Ortsrat
- OR-83 ... Ortsrat
- OR-84 ... Ortsrat
- OR-85 ... Ortsrat
- OR-86 ... Ortsrat
- OR-87 ... Ortsrat
- OR-88 ... Ortsrat
- OR-89 ... Ortsrat
- OR-90 ... Ortsrat
- OR-91 ... Ortsrat
- OR-92 ... Ortsrat
- OR-93 ... Ortsrat
- OR-94 ... Ortsrat
- OR-95 ... Ortsrat
- OR-96 ... Ortsrat
- OR-97 ... Ortsrat
- OR-98 ... Ortsrat
- OR-99 ... Ortsrat
- OR-100 ... Ortsrat

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

### 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-2012

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
 Raumplanung, Raumordnung und  
 Landschaftsplanung ZT-GmbH  
 A-1030 Wien, Englebörs, 48.00G T 01-71818 68 F 20  
 office@paula.at www.paula.at



OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS  
08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES  
28.10.2024

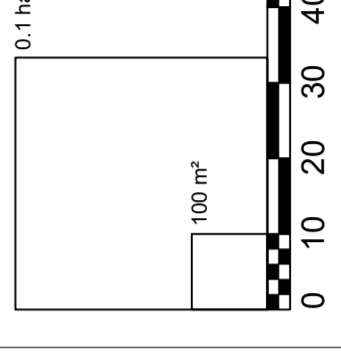
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
 DI Esther Böhm, Fabian Stock BSc, BA  
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
 Ing. Franz Michael Spreitzer

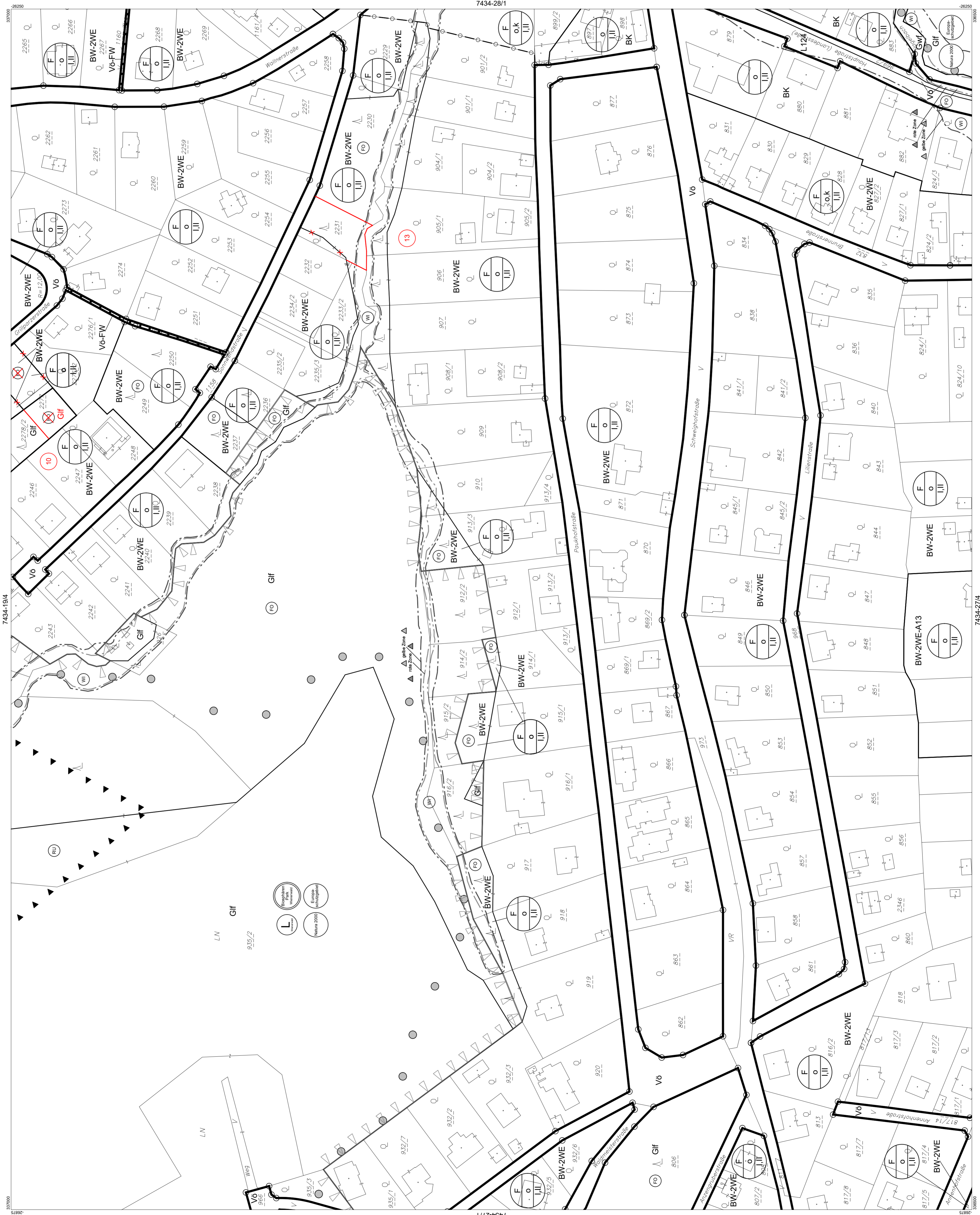
PLANGRUNDLAGE:  
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017  
 © BEV, Land NO  
 Digitalisierte Katastralmappe (DKM) 04.2023  
 © BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00





**EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
PLANBLATT 7434-27/2**  
KG Eichgraben



**Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**

- AH ... Aufbahrungshalle
- ALH ... Althaus
- BC ... Bauschlagplan
- BO ... Botschaft
- BR ... Bauschlagplan
- FF ... Feuerwehr
- FW ... Fußweg
- MUS ... Musik
- GR ... Grün
- HA ... Haus
- HO ... Hof
- KI ... Kirche
- LA ... Land
- LDG ... Landschaft
- MI ... Müll
- MUS ... Musik

**CE ...**

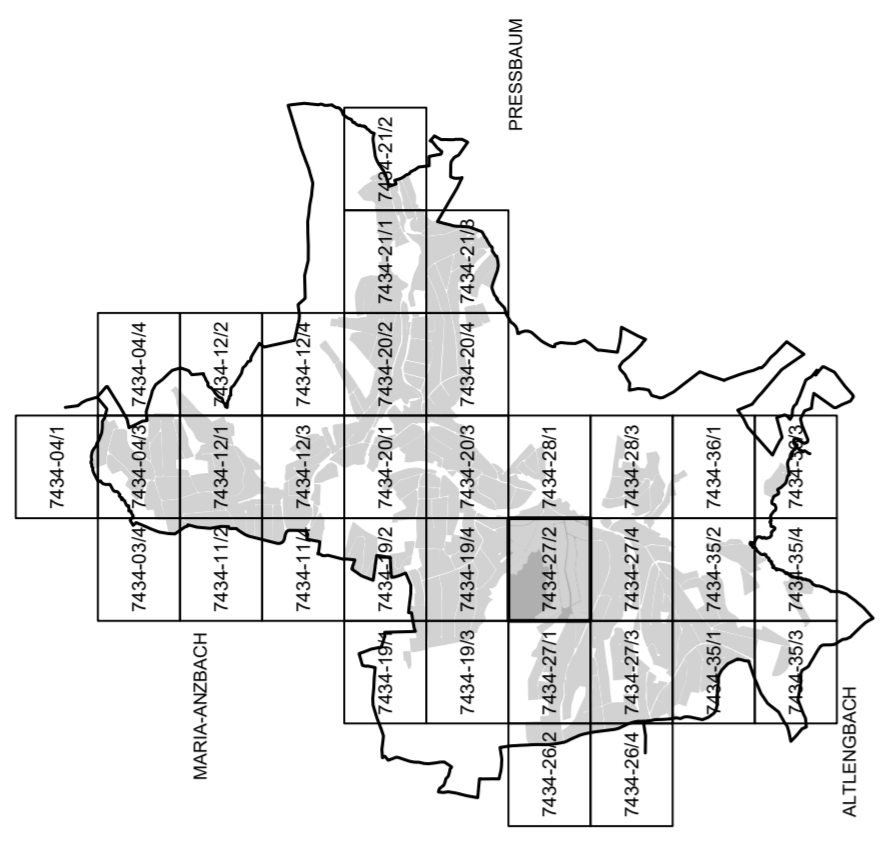
- CE ...
- PP ...
- RE ...
- SI ...
- VS ...

**MARKTGEMEINDE  
EICHGRABEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**9. ÄNDERUNG**

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000 PLANBLATT: 7434-27/2

STAND: 21. Oktober 2024 GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Englebörsing 44/0G T 01-718148 68 F 20  
office@paula.at www.paula.at

OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS  
08.08.2024 - 20.09.2024

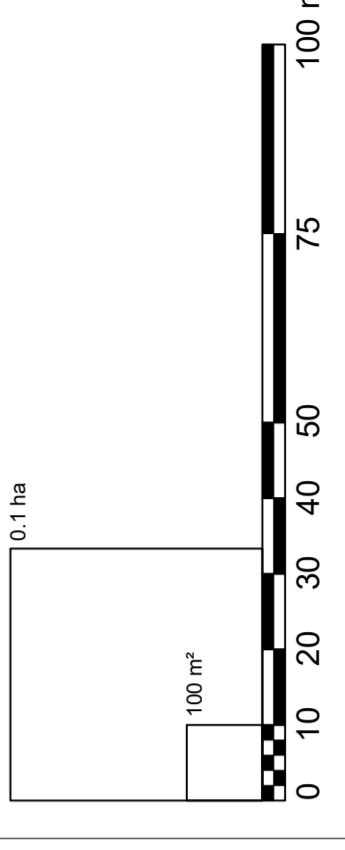
ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES  
28.10.2024

KUNDGEMACHT VON - BIS  
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

**BEARBEITUNG:**  
DI Esther Böhm, Fabian Stockl BSc, BA  
TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. Franz Michael Spreitzer

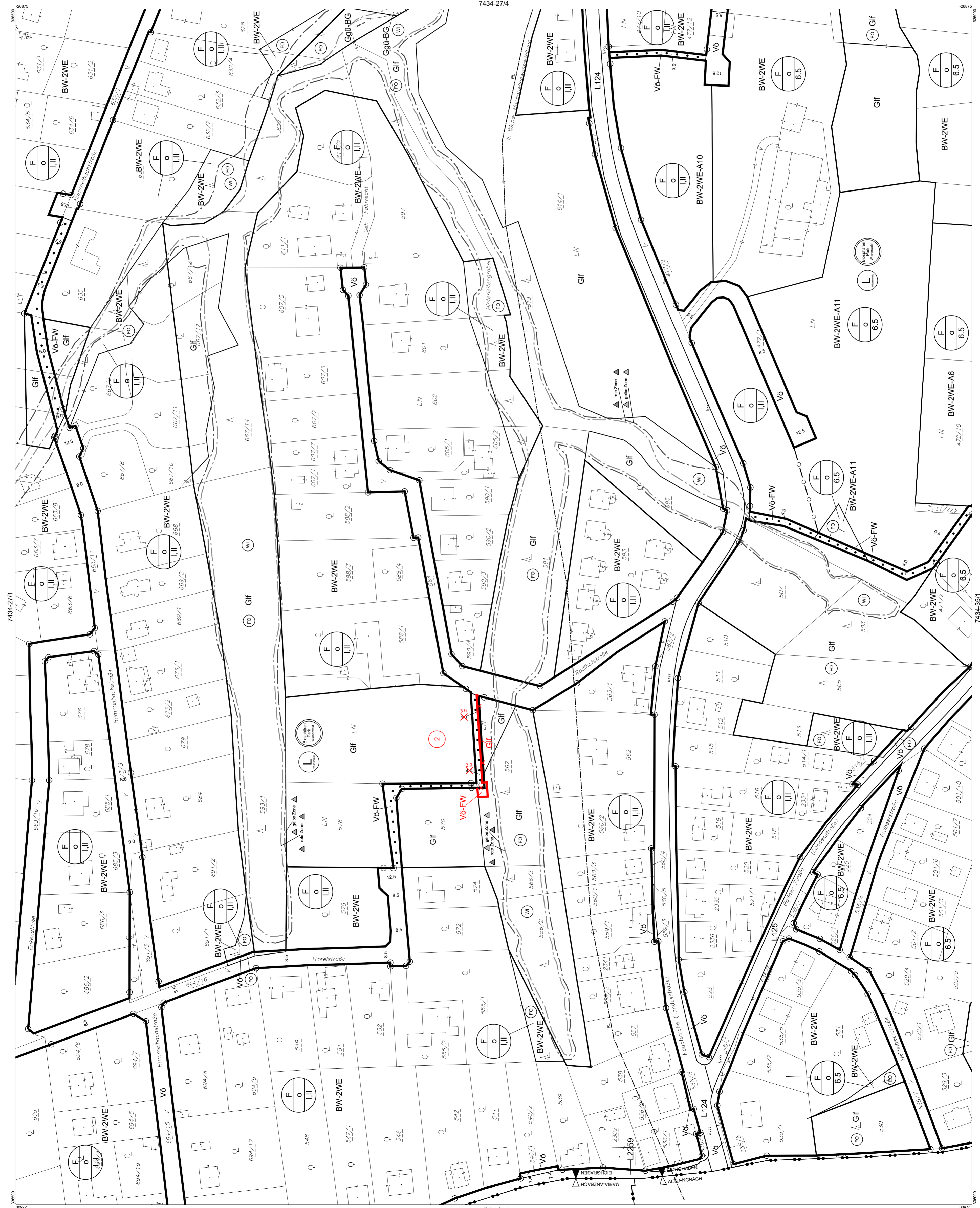
**PLANGRUNDLAGE:**  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NO  
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-27/3

KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AH ... Aufzugswelle
- AG ... Außenanlage
- BC ... Bauschlagplan
- BO ... Bauschlagplan
- FF ... Feuerwehreinrichtung
- FW ... Fließweg
- GR ... Grünanlage
- GM ... Gemeindefunktionszentrum
- HO ... Hof
- KI ... Kirche
- KL ... Kleingartenanlage
- LDG ... Landwirtschaftliche Gebäude
- MI ... Mittelschule
- MUS ... Musikschule

Ortsübliche Einrichtung:

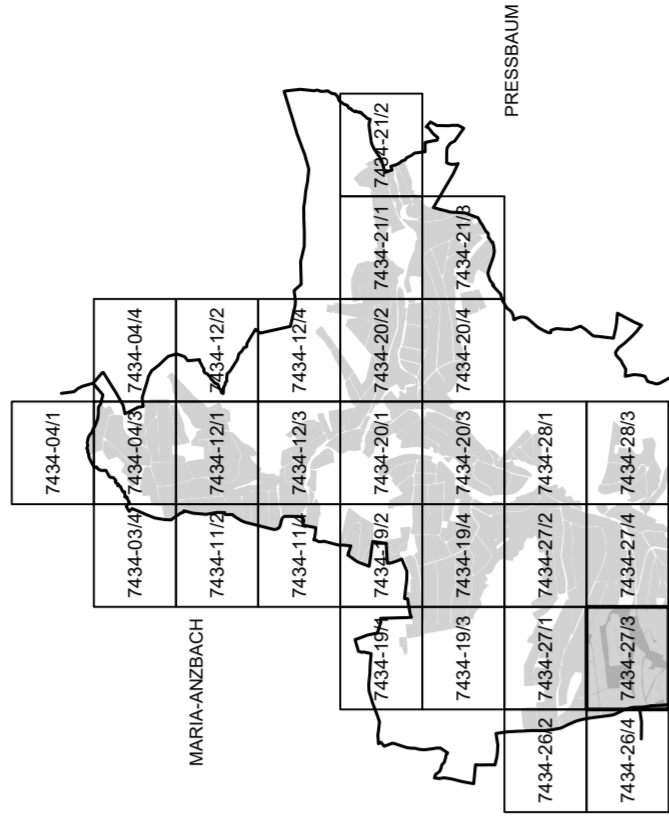
- CE ... Ortsübliche Einrichtung
- AN ... Anlage
- PP ... Parkplatz
- RE ... Retention
- SB ... Sicherheitsbereich
- SB ... Sicherheitsbereich der W.
- SB ... Hochwasserabwehr
- VS ... Verkehrszeichen

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

## 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-27/3

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
 Raumplanung, Raumordnung und  
 Landschaftsplanung ZT-GmbH  
 A-1030 Wien, Englebörsing 45/00G T 01-7848 68 F 20  
 office@paula.at www.raumplanung.at

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

08.08.2024 - 20.09.2024

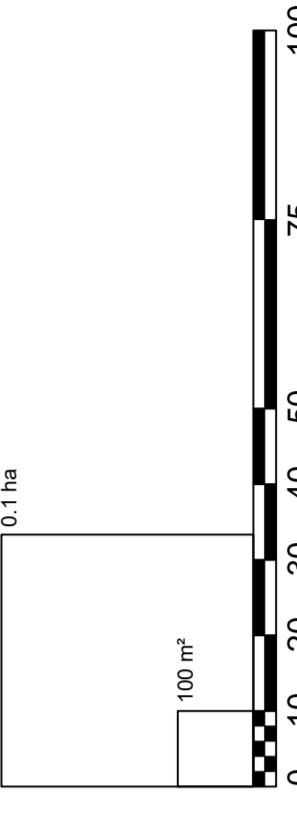
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
 DI Esther Böhm, Fabian Stockl BSc, BA  
 TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
 Ing. Franz Michael Spreitzer

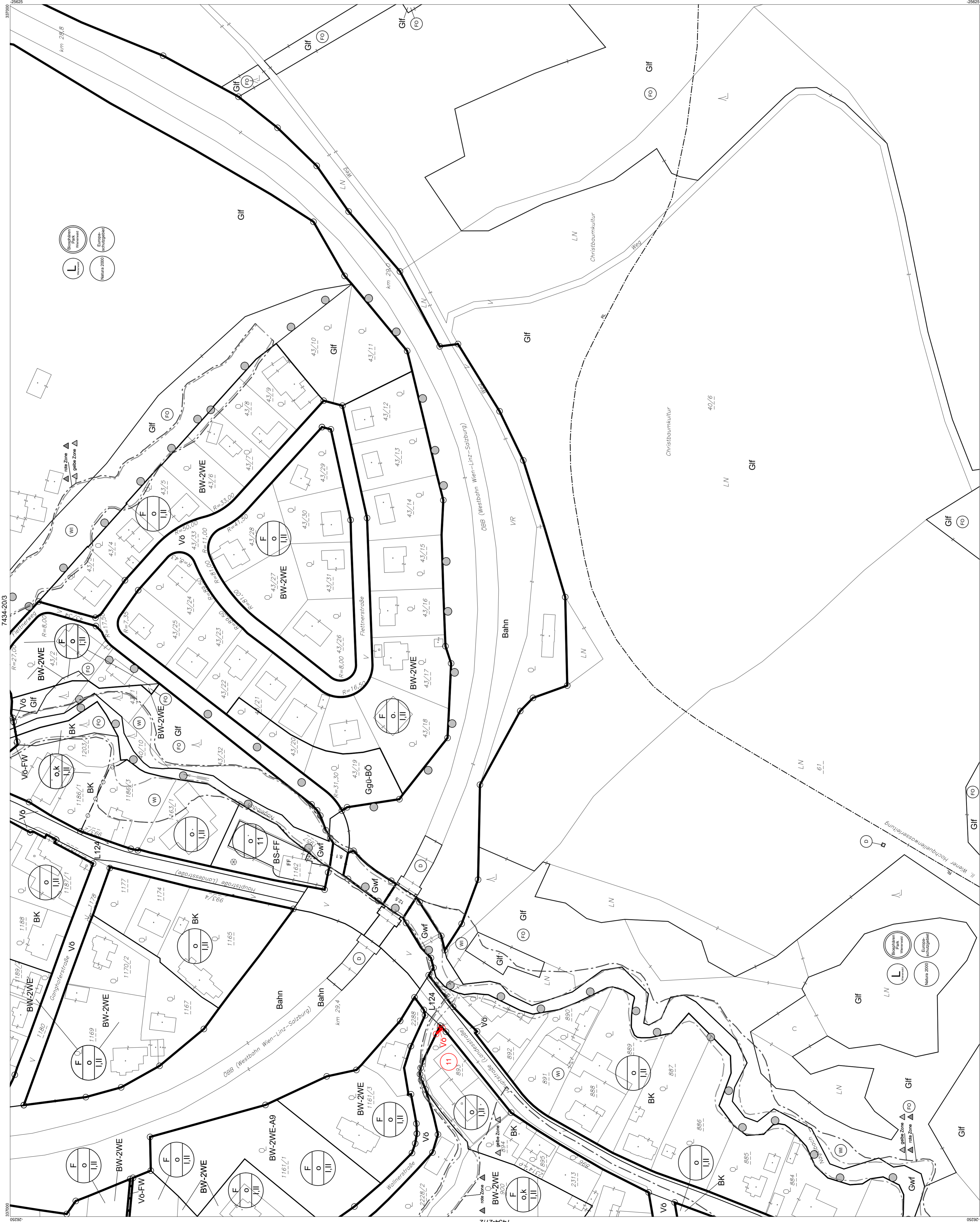
PLANGRUNDLAGE:  
 Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017  
 © BEV, Land NO  
 Dasgeplant mit:  
 Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023  
 © BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-28/1

KG Eichgraben



- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- AH ... Aufbahrungshaus
  - BG ... Baugebiet
  - BO ... Baugebiet
  - FF ... Feuerwehr
  - FW ... Fußweg
  - GR ... Grün
  - GM ... Gemeindefunktion
  - HO ... Hotel
  - KI ... Kirche
  - LAN ... Landschaftsbau
  - LDG ... Landschaftsgestaltung
  - MI ... Museum
  - MUS ... Musik
  - GR ... Grün
  - GR ... Grün
  - HO ... Hotel
  - KI ... Kirche
  - LAN ... Landschaftsbau
  - LDG ... Landschaftsgestaltung
  - MI ... Museum
  - MUS ... Musik

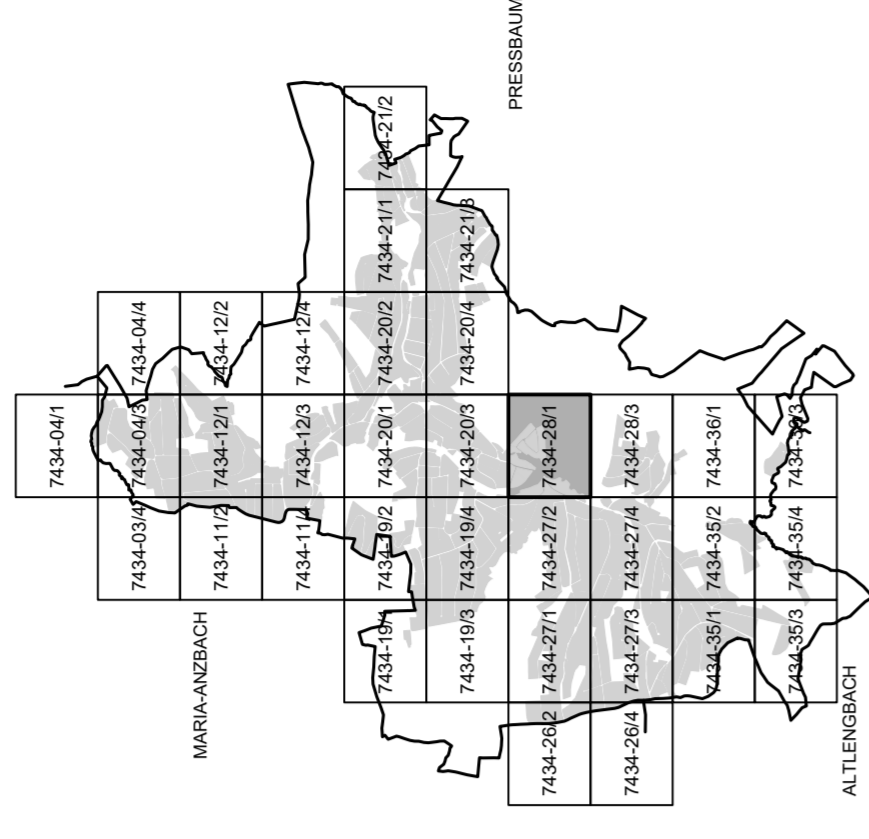
- Ortsliche Einrichtung**
- OK ... Ortsrat
  - PP ... Parkplatz
  - RE ... Reiten
  - SI ... Sicherheit
  - SB ... Sportplatz
  - VS ... Volksschule

# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

### 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000 PLANBLATT: 7434-28/1

STAND: 21. Oktober 2024 GZ: G23144 / B9

**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Engelsegg, 48.00G T 01-71848 68 F 20  
office@buro-paula.at www.buro-paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.09.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

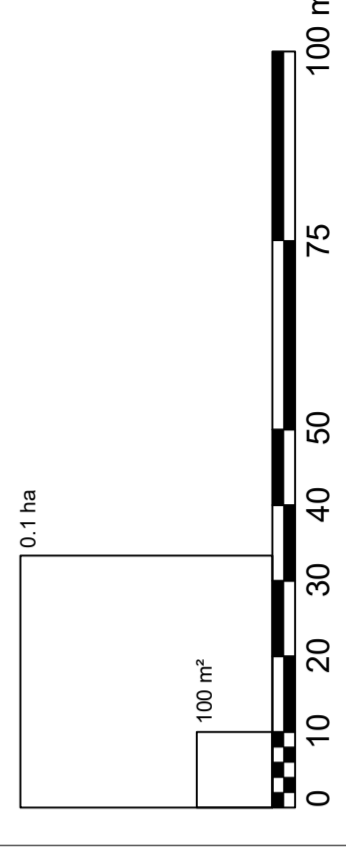
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESRREGIERUNG

**BEARBEITUNG:**  
DI Esther Böhm, Fabian Stockl BSc, BA  
**TECHNISCHE BEARBEITUNG:**  
Ing. Franz Michael Spreitzer

**PLANGRUNDLAGE:**  
Bauhauptstadt Wien  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NÖ  
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NÖ

Legende siehe Planblatt 00



EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
PLANBLATT 7434-35/1  
KG Eichgraben



- Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):**
- AH ... Aufbahrungshalle
  - BG ... Baugebiet
  - BO ... Baugebiet
  - CI ... Caisson
  - GR ... Grünanlage
  - HO ... Hotel
  - KI ... Kirche
  - KE ... Kindergarten
  - LA ... Landeskulturdenkmal
  - LDG ... Landesdenkmal
  - MI ... Museum
  - MUS ... Musiksaal
  - PA ... Parkanlage
  - RE ... Reiten
  - SB ... Sportplatz
  - SI ... Siedlungsgebiet
  - SW ... Schwimmbad
  - VS ... Volkshaus
  - WA ... Wasseranlage
  - WI ... Wälder
  - WV ... Verkehrsfläche
  - ZS ... Zonenlinie

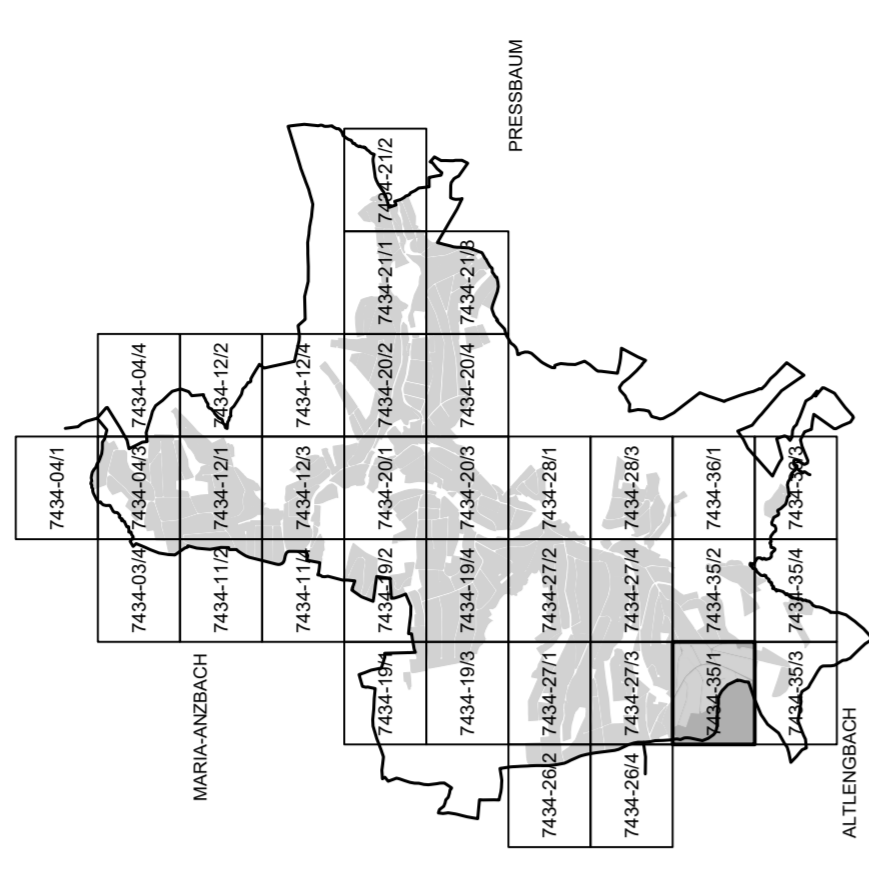
- Örtliche Einrichtung:**
- CE ... Caisson
  - GR ... Grünanlage
  - HO ... Hotel
  - KI ... Kirche
  - KE ... Kindergarten
  - LA ... Landeskulturdenkmal
  - LDG ... Landesdenkmal
  - MI ... Museum
  - MUS ... Musiksaal
  - PA ... Parkanlage
  - RE ... Reiten
  - SB ... Sportplatz
  - SI ... Siedlungsgebiet
  - SW ... Schwimmbad
  - VS ... Volkshaus
  - WA ... Wasseranlage
  - WI ... Wälder
  - WV ... Verkehrsfläche
  - ZS ... Zonenlinie

MARKTGEMEINDE  
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

STAND: 21. Oktober 2024

PLANBLATT: 7434-35/1

GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Englebörsberg, 48.00G T 01-7181848 F 20  
office@buro-dr-paula.at www.buro-dr-paula.at



ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS  
08.08.2024 - 20.06.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES  
28.10.2024

KUNDGEMACHT VON - BIS

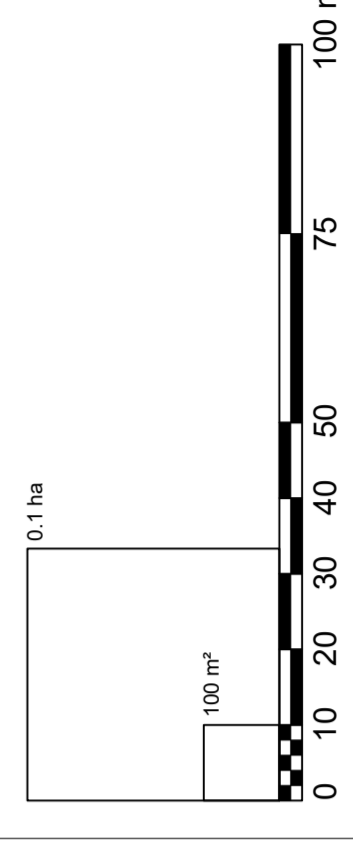
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
DI Esther Böhm, Fabian Stockl BSc, BA  
TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. Franz Michael Spreitzer

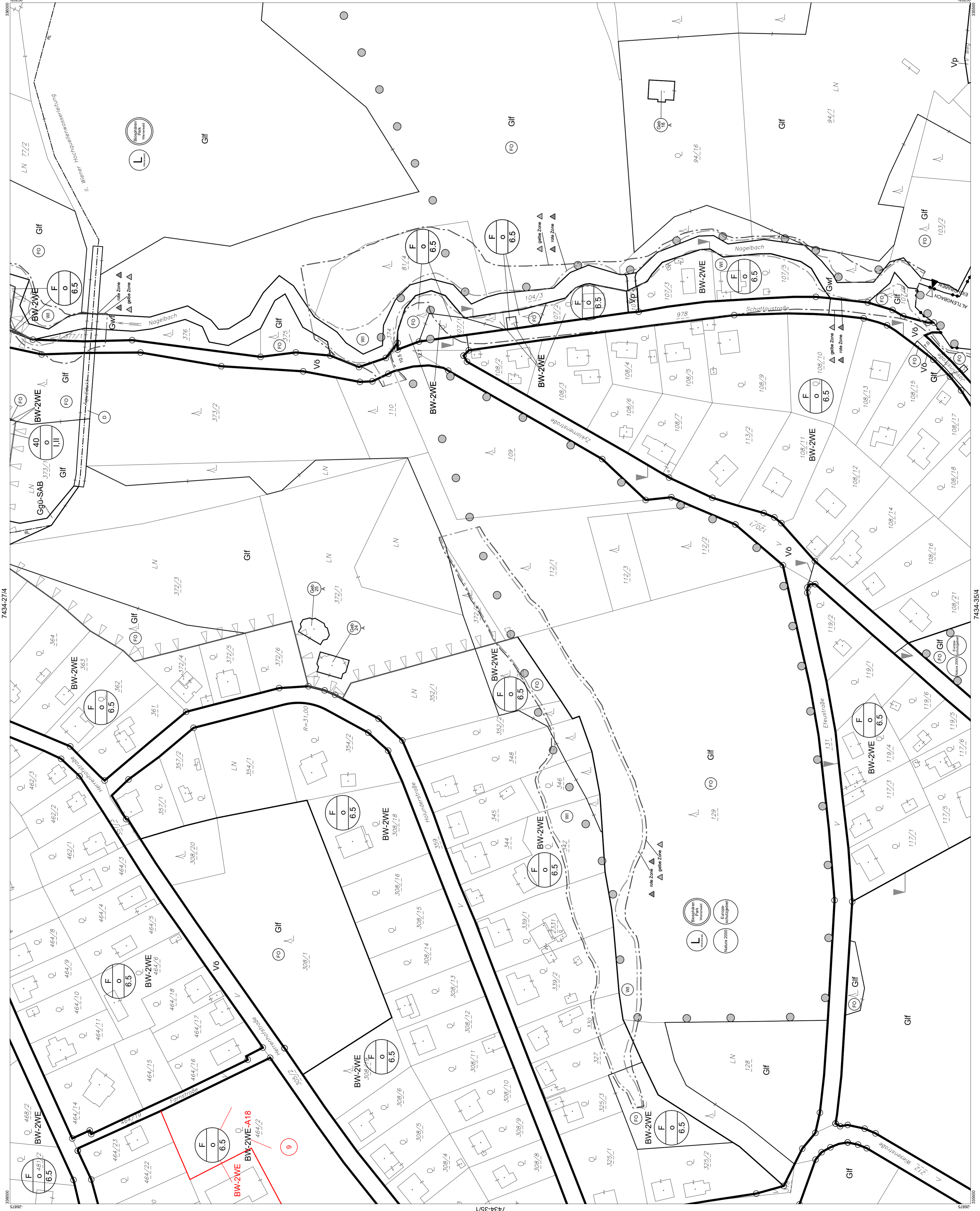
PLANGRUNDLAGE:  
Dipl.-Ing. Michael Spreitzer  
Dipl.-Ing. Robert Schöberl (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NO  
Dargestellt mit:  
Digitale Katastermappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00

0,1 ha



EICHGRABEN  
BEBAUUNGSPLAN  
PLANBLATT 7434-35/2  
KG Eichgraben



Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AH ... Aufbahrungshalle
- ALH ... Althaus
- BCG ... Bauschlagplan
- BO ... Bauschlagplan
- FF ... Feuerwehr
- FW ... Fußweg
- FWS ... Fußweg
- GR ... Grün
- GMZ ... Gemeindefestung
- HO ... Hof
- KL ... Klee
- LDG ... Landschaftsgestaltung
- MI ... Mauer
- MUS ... Museum
- GR ... Grün
- GMZ ... Gemeindefestung
- HO ... Hof
- KL ... Klee
- LDG ... Landschaftsgestaltung
- MI ... Mauer
- MUS ... Museum

Ortsliche Einrichtung:

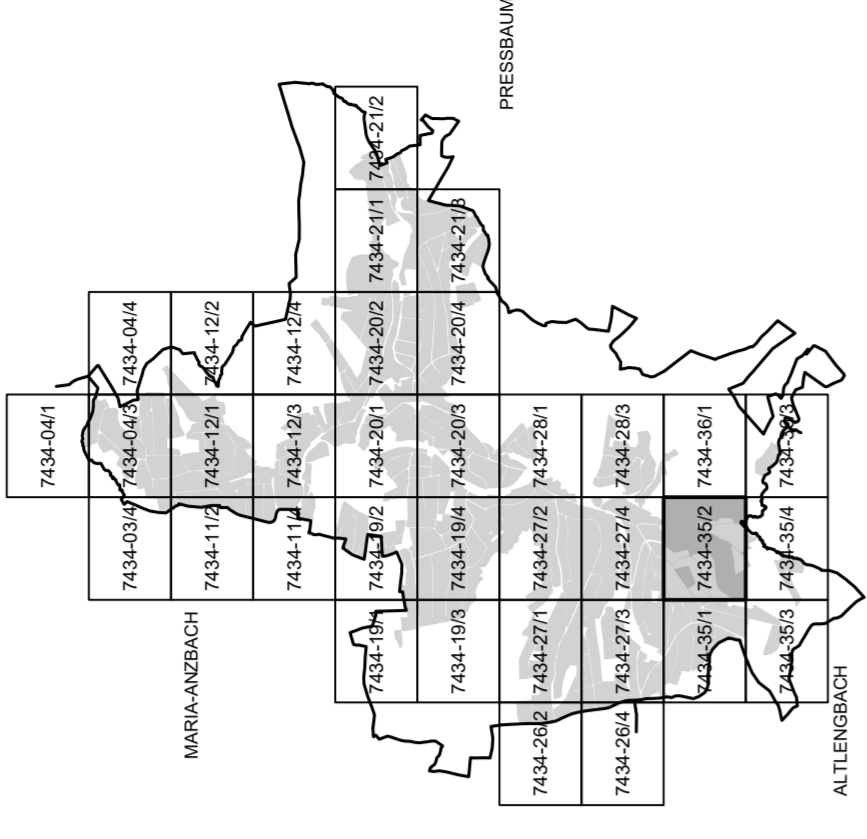
- CE ... Ortsliche Einrichtung
- PA ... Park
- PP ... Parkplatz
- RE ... Retention
- SB ... Sicherheitsbereich
- SI ... Sicherheit
- SW ... Hochwasser
- VS ... Vorkasse

MARKTGEMEINDE  
EICHGRABEN

BEBAUUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: 7434-35/2

STAND: 21. Oktober 2024

GZ: G23144 / B9



**BÜRO DR. PAULA**  
Raumplanung, Raumordnung und  
Landschaftsplanung - ZT-GmbH  
A-1030 Wien, Englebörsing 48/00G T 01-71848 68 F 20  
Gruppenanmeldung: www.gruppenanmeldung.at



OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

08.08.2024 - 20.06.2024

ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES

28.10.2024

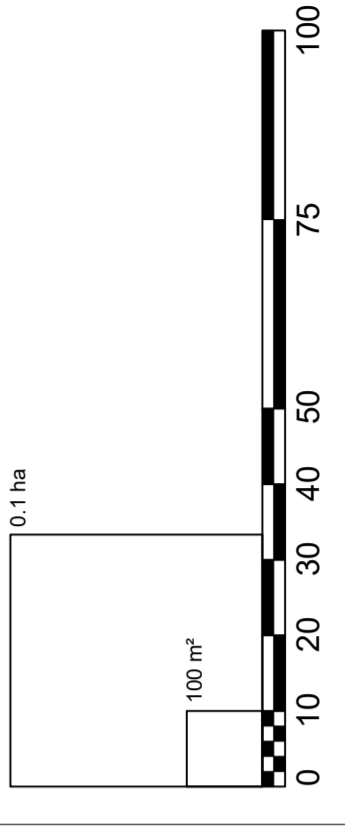
KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

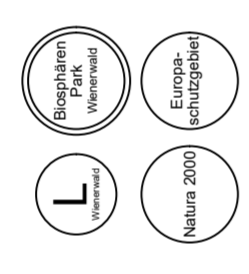
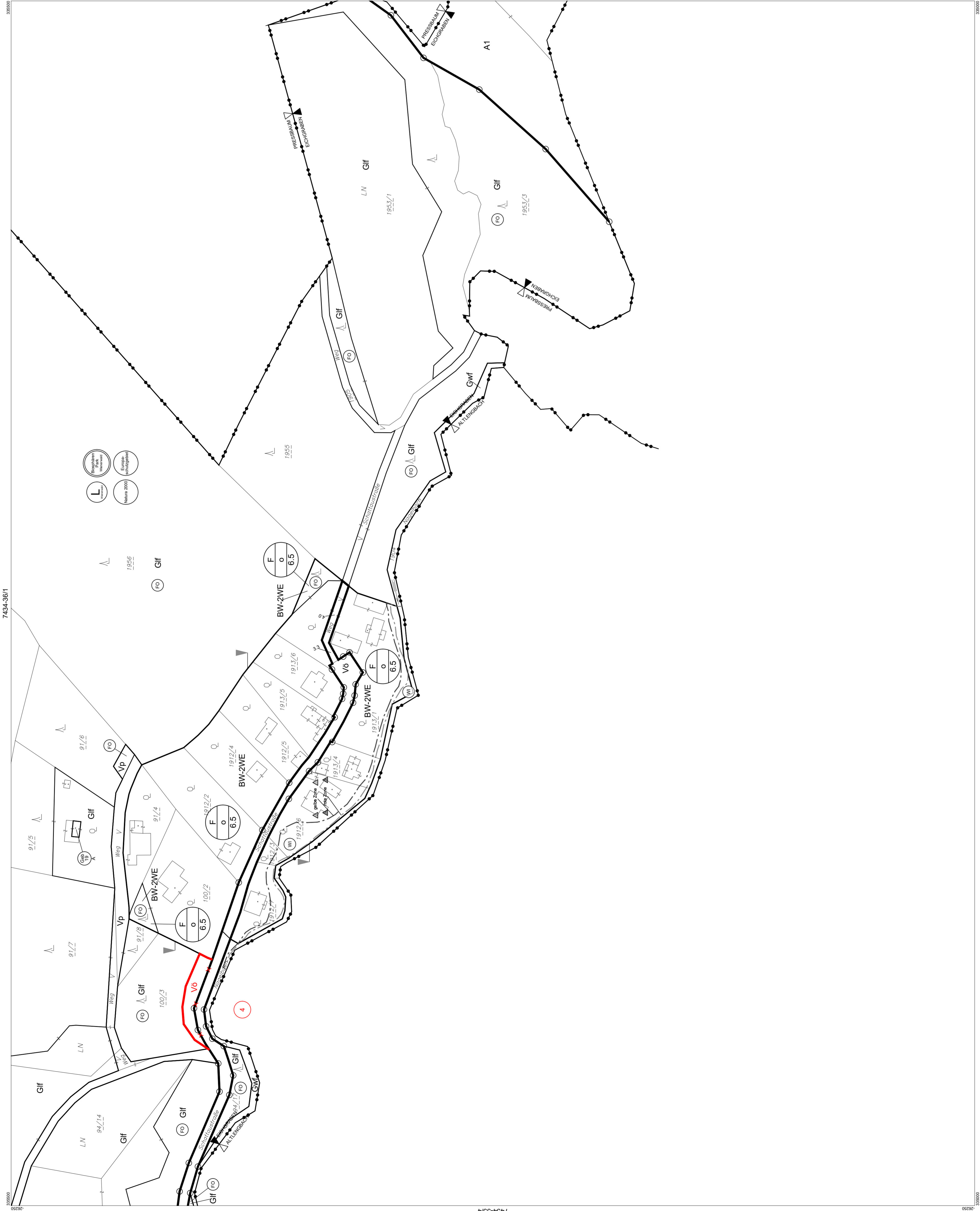
BEARBEITUNG:  
DI Esther Böhm, Fabian Stockl BSc, BA  
TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:  
Digitale Katastermappe (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NO  
Digitale Katastermappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



# EICHGRABEN BEBAUUNGSPLAN PLANBLATT 7434-36/3 KG Eichgraben

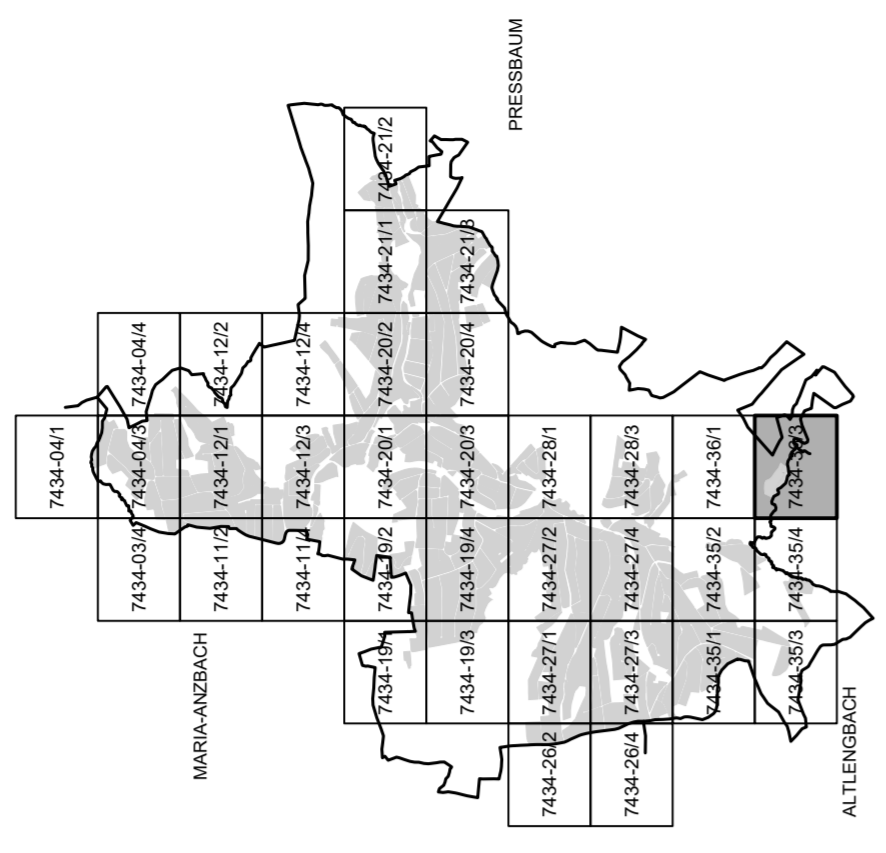


# MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

## BEBAUUNGSPLAN

### 9. ÄNDERUNG

PLANBLATTÜBERSICHT:



MASSSTAB: 1 : 1.000 PLANBLATT: 7434-36/3

STAND: 21. Oktober 2024 GZ: G23144 / B9



OFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS  
08.08.2024 - 20.09.2024

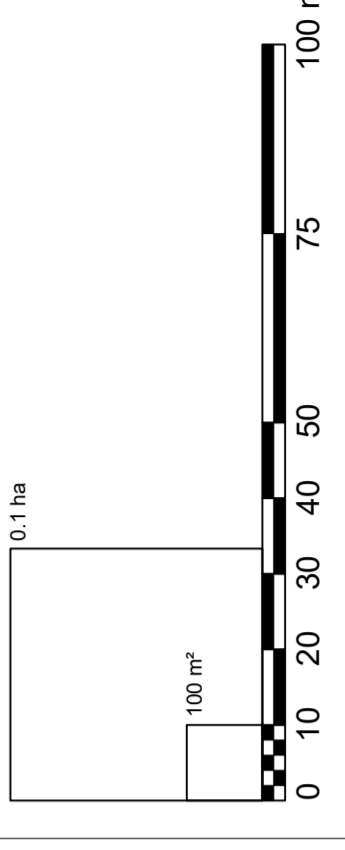
ERLASSEN DURCH  
VERORDNUNG DES GEMEINDERATES  
28.10.2024

KUNDGEMACHT VON - BIS  
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NO LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
DI Esther Böhm, Fabian Stockl, BSc, BA  
TECHNISCHE BEARBEITUNG:  
Ing. Franz Michael Spreitzer

PLANGRUNDLAGE:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 10.2017  
© BEV, Land NO  
Dargestellt mit:  
Digitale Katastralmappe (DKM) 04.2023  
© BEV, Land NO

Legende siehe Planblatt 00



#### Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

- AH ... Aufbahrungshalle
- BG ... Bachgebälgrän
- BO ... Botschaftsbefähigung
- FF ... Feuerwehr
- FW ... Fußweg
- GR ... Grün
- HO ... Hof
- KI ... Kirche
- LDG ... Landschaftsgestaltung
- MI ... Mitternacht
- MUS ... Musik
- Ca ... Café
- Ge ... Gemeindezentrum
- Ha ... Hotel
- Ne ... Neubaubereich
- NS ... Neue Mittelschule
- M ... Museum

#### Örtliche Einrichtung

- Ö ... Örtliche Einrichtung
- PA ... Parkplatz
- RE ... Retention
- SB ... Sicherheitsbereich
- HS ... Hochquellenwasserleitung
- VS ... Volksschule



Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100  
St Pölten

Herr/Frau/Firma  
Fijalkowski Pawel  
Klederingstraße 96 Stg. 1, 8  
2320 Kledering

## Abgabenbescheid

Datum: 11.12.2020  
Kundennummer: 61435/1/6/10/1

**Seuchenvorsorgeabgabe  
Ab 01.01.2021**

### Spruch

Gemäß Par. 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz, LGBl. 3620 in der geltenden Fassung, wird Ihnen für das dem Grundstück Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben jährlich zugeteilte Restmüllbehältervolumen von 840,00 Liter eine jährliche Seuchenvorsorgeabgabe wie folgt vorgeschrieben:

für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3500 l	1 x	15,00	<u>15,00 EUR</u>
Gesamt			<b>15,00 EUR</b>

Die jährlich festgesetzte Seuchenvorsorgeabgabe ist in gleichen Teilbeträgen jeweils am 15.2. und 15.8. zu entrichten und wird mittels Lastschriftanzeige geltend gemacht.

Gemäß Par. 6 Abs. 2 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz, LGBl. 3620 in der geltenden Fassung, ist die festgesetzte Seuchenvorsorgeabgabe bis zur Erlassung eines neuen Seuchenvorsorgeabgabenbescheides auch in den Folgejahren in unveränderter Höhe zu entrichten.

### Hinweis

Sofern diese Bescheidausfertigung an mehrere Personen gerichtet ist, gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung als an alle vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellbevollmächtigter bekannt gegeben wurde.

### Begründung

Für das im Spruch genannte Grundstück wurde nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes ein jährliches Restmüllbehältervolumen (Mülltonnen oder Müllsäcke) in der im Spruch genannten Höhe zugeteilt. Das Restmüllbehältervolumen ergibt sich aus der Größe des Müllbehälters und der Anzahl der festgesetzten Abfuhrtermine.

Gemäß Par. 3 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz, LGBl. 3620 in der geltenden Fassung, ist für das für ein Grundstück im Pflichtbereich (Par. 3 Z.9 NÖ AWG 1992) zugeteilte oder für ein Grundstück aufgrund eines Ansuchens vereinbarte jährliche Restmüllbehältervolumen eine Seuchenvorsorgeabgabe zu entrichten.

Gemäß Par. 4 NÖ Seuchenvorsorgeabgabengesetz ergibt sich die Höhe der jährlichen Seuchenvorsorgeabgabe aus dem Produkt des für ein Grundstück zugeteilten oder vereinbarten jährlichen Restmüllbehältervolumens mit dem Hebesatz.

Der Hebesatz beträgt für

1. für ein angefangenes jährliches Behältervolumen von 3500 l	EUR	15,00
---	-----	-------

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats Beschwerde, vom Tag der Zustellung an gerechnet, an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, schriftlich einzubringen beim Bürgermeister/Verbandsobmann, eingebracht werden. Die Bescheidbeschwerde hat die Bezeichnung des Bescheides, gegen den sie sich richtet, die Erklärung, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird, die Erklärung, welche Änderungen beantragt werden und eine Begründung zu enthalten. Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc



Herr/Frau/Firma  
Fijalkowski Pawel  
Klederingstraße 96 Stg. 1, 8  
2320 Kledering

## Abgabenbescheid

Datum: 01.01.2024  
Kundennummer: 61435/1/6

**Abfallwirtschaftsgebühr  
Abfallwirtschaftsabgabe  
Ab 01.01.2024  
Rechnung gem. § 11 UStG 1994**

### Spruch

Gemäß § 23 bis 27 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240, in der dzt. geltenden Fassung und der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindefverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten und § 101 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, wird die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: **Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben, Eichgraben**

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren	Abfallwirtschaftsgebühr je Abfuhr	Abfallwirtschaftsabgabe		Wert	Gesamt
			Wert	Prozent		
1x Restmülltonne 120 l / 7 Abf.	7	10,00	70,00	30 % v. Abfallwirtschaftsg.	21,00	91,00
			<b>91,00</b>			<b>91,00</b>

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2. und 15.8. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschuld während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben.

Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Gemäß § 27 Abs. 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz sind die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten. Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

**Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein mit dem ausgewiesenen Betrag!**

Wenn bis zum Fälligkeitsdatum der Abgaben keine Lastschriftanzeige (Zahlschein) eingetroffen ist, ist eine Einzahlung auf untenstehende Bankverbindung durchzuführen.

**SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST AG**  
**IBAN: AT23 2025 6000 0002 2111**  
**BIC: SPSPAT21XXX**

## **Begründung**

Die Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr und der Abfallwirtschaftsabgabe erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 23, 24 Abs. 1 und 2, 25, 26 und 27 Abs. 1 bis 4 des NÖ AWG 1992 in Verbindung mit der auf Rechtsgrundlage des § 28 des NÖ AWG 1992 erlassenen Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten. Die Berechnung der Abfallwirtschaftsgebühr erfolgt bei Grundstücken im Pflichtbereich, wozu auch das im Spruch angeführte Grundstück gehört, bei Verwendung von Müllbehältern für die wiederkehrende Benutzung (Tonnen) durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der aufzustellenden Müllbehälter und mit der Zahl der Abfuhrtermine sowie bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Die Höhe der Abfallwirtschaftsabgabe ist von der jährlichen Abfallwirtschaftsgebühr in dem in der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung festgesetzten Prozentsatz zu entrichten. Die Abfallwirtschaftsabgabe und die Abfallwirtschaftsgebühr sind auch dann zu entrichten, wenn die Müllbehälter nicht oder nicht ständig benutzt werden. Die in diesem Bescheid festgesetzten Abgaben sind bis zur Erlassung des neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten.

Art und Anzahl der Müllbehälter gründen sich auf den Verpflichtungsbescheid des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten für die gegenständliche Liegenschaft.

## **Hinweis**

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. 194/1961, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

## **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehoben.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc



**Kontoblatt Kunde**

Person: **61435, Pawel Fijalkowski, Ortnergasse 7, /16, 1150 Wien**  
 Objekt: **1, Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
6	1/	104/1	SA/15	23.01.2025	15.02.2025	Müllgebühr 1. Halbjahr 2025	50,05			4,55	10,00 %
6	1/	110/1	SA/15	23.01.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50				
6	1/	700/1	SA/52	17.03.2025	04.04.2025	Mahngebühren Müll Mahnung	3,00				
6	1/	104/1	SA/66	03.04.2025	15.02.2025	Müllgebühr, Bei: 15 1. Halbjahr 2025		50,05		4,55	10,00 %
6	1/	110/1	SA/66	03.04.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorge, Bei: 15 1. Halbjahr 2025		7,50			
6	1/	104/1	SA/143	25.07.2025	15.08.2025	Müllgebühr 2. Halbjahr 2025	50,05			4,55	10,00 %
6	1/	110/1	SA/143	25.07.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50				
6	1/	700/1	SA/178	15.09.2025	03.10.2025	Mahngebühren Müll Mahnung	3,00		3,00		
6	1/	700/1	SA/181	18.09.2025	04.04.2025	Mahngeb. Müll, Bei: 52 Mahnung		3,00			
6	1/	104/1	SA/181	18.09.2025	15.08.2025	Müllgebühr, Bei: 143 2. Halbjahr 2025		50,05		4,55	10,00 %
6	1/	110/1	SA/181	18.09.2025	15.08.2025	Seuchenvorsorge, Bei: 143 2. Halbjahr 2025		7,50			
<b>Gesamt</b>							<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	<b>Offen</b>
							121,10	118,10	3,00	3,00	
Konto											



UID: ATU 52636704

## Kontoblatt Kunde

Person: **61435, Pawel Fijalkowski, Ortnergasse 7, /16, 1150 Wien**  
Objekt: **1, Annenhofstraße 88, 3032 Eichgraben**

Jahr: **2025**

### Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
104 Müllgebühr		100,10	91,00	9,10	100,10	91,00	9,10			
110 Seuchenvorsorgeabgabe		15,00	15,00		15,00	15,00				
700 Mahngebühren Müll		6,00	6,00		3,00	3,00		3,00	3,00	
<b>Summe</b>		<b>121,10</b>	<b>112,00</b>	<b>9,10</b>	<b>118,10</b>	<b>109,00</b>	<b>9,10</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>	<b>3,00</b>

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3**

Der Bürgermeister in Bichgraben

Zl. 39/6

Viedal

Bichgraben

26.8.1967

196

Baubewilligung.

## Bescheid

Herrn Viedal Franz und Stefanie  
Frau

wohnhaft in Wien XIII., Karl Lueg. 23/1-34/1

ist um die Bewilligung zur Herstellung eines Einamilienhauses

eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses der am 23.8.1967 19 abgehaltenen Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne erteile ich hiemit auf Grund der §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

### Baubewilligung

für die Errichtung eines Neu- — Zu- — Umbaus — einer gassenseitigen Einfriedung — auf dem Grundstück Nr. 737, E.-Z. \_\_\_\_\_, Kat.-Gemeinde Bichgraben

Hinzelgasse

-Straße — -Gasse Nr. \_\_\_\_\_

, Konstr.-Nr. \_\_\_\_\_

für die am Hause

-Straße — -Gasse Nr. \_\_\_\_\_

, Konstr.-Nr. \_\_\_\_\_

vorzuziehenden baulichen Herstellungen, bestehend im Bauplan näher bezeichneten Räumen.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die in dieser Verhandlungsschrift angeführten Bedingungen sowie die dort gegebene Baubeschreibung, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Genehmigungsklausel versehene Bauplan sind genauestens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:

**Vor Besetzung ist um die Besetzungsbewilligung anzusuchen.**

Eichgraben  
Gemeinde Zwettling



B  
D  
GEN

Name des Bauwerbers: Frans und Stefanie Vidal  
Ort des Bauvorhabens: Eichgraben, Hummelhofstr. Parz.-Nr.: 727/2 EZ.: 257  
Kaf.-Gem.: Eichgraben

7/NÖ  
100

BAUBESCHREIBUNG

Gesamte Grundfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Umbauter Raum des Neubaus: 218,68 m<sup>3</sup>  
Verbaute Fläche - Neubestand: 62,48 m<sup>2</sup> Anzahl der Wohnungen: eine  
Altbestand: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Nutzfläche der Wohnung bzw. des Zubaus: 49,39 m<sup>2</sup>

Art der Wasserversorgung: Brunnen  
Fäkallienbeseitigung: Senkgrube  
Abwässerbeseitigung: Sickergrube über Seifenabscheider  
Künstliche Beleuchtung: elektr.Licht  
Heizung: Einselofen  
Straßenseitige Einriedung: entfällt  
Nebengebäude: keine  
Art des Gehsteiges: keiner  
Fundierung: Stampfbeton B 160  
Kellermauerwerk: \_\_\_\_\_  
Umfassungs- und Tragwände: 25cm Hohlblockmauerwerk  
Decken: über Keller: \_\_\_\_\_  
über den übrigen Geschossen: Rapid-Fertigteildecke  
unter Klosetten, Waschküchen und Bad: Estrioh  
Dacheindeckung: Flachdachpfannen  
Stiegenanlage: \_\_\_\_\_  
Lichte Raumhöhe der Geschöße: 260  
Fußbodenhöhe des Erdgeschosses: +0,30  
Fußböden in Wohnräumen: PVC  
in den Nebenräumen (Bad, WC, Vorraum usw.): Terrasse

Handgezeichnet  
PLÄNE

BAUVERLEH  
116-110-110-110-110  
WIEN XI. AUGUSTINER 117-119  
Tel. 47 61 00

2010  
2.2020

17en  
kann  
1.1936)





Stadt- Gemeinde **Eichgraben**  
Markt-  
Polit. Bezirk **St. Pölten**  
Bundesland **N.O.**

am **23.8.** 19**67**

A. Z.: 39/67



## Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Verständigung (Ladung) am **23.8.** 19**67**  
anberaumte

### Verhandlung.

Gegenstand der Verhandlung ist das Ansuchen des **Vizdal Franz und Stefanie**

wohnhaft in **Wien XII., Karl Löweg. 34/1** vom **23.5.1967** 19**67**  
um Erteilung der

- a) Baubewilligung \*)  
c) Rohbauabnahme \*)  
b) Demolierungsbewilligung\*)  
d) Benützungsbewilligung\*)

für **ein Einfamilienhaus**

auf Parz. Nr. **737** , G. B. E. Z.: , Kat.-Gem. **Eichgraben**  
Haus Ko.-Nr. **Hinterleiten** — Straße — Gasse — Platz Nr.

Anwesende:

1. Verhandlungsleiter **Bürgermeister Friedrich Geyer**
2. Gemeinderat — Gemeindevertreter: **GR Jindra**
3. Gemeinderat — Gemeindevertreter: **GR Weingartmann**
4. Bausachverständiger **Baum.Fritz Mertl**
5. Techn. Amtssachverständiger\*)
6. Vertreter der Straßenmeisterei\*)
7. Vertreter der Streckenleitung der Ö. B. B.\*)
8. Vertreter des Bundesdenkmalamtes\*)
9. Vertreter der Naturschutzbehörde\*)
10. Sanitätssachverständiger\*)
11. Bauwerber — Grundeigentümer\*) **Vizdal Franz und Stefanie**
12. Bauführer **Ing.Ferd.Winkler**
13. Planverfasser  
" "
14. Schriftführer **VB Hilde Ganglberger**
15. Anrainer , wohnhaft in
16. Anrainer , wohnhaft in
17. Anrainer , wohnhaft in
18. Sonstige Parteien und Beteiligte

\*) Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Handwritten notes on the right margin: "Hildegard", "Taub", and "PLANE".

Handwritten numbers and text on the right margin: "20", "en", "no", "36)".

Die ordnungsgemäße Kündigung der Verhandlung und die Verständigung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn vom Verhandlungsleiter festgestellt.

Der Bauwerber hat sein Eigentum am Bauplatz mittels Grundbuchauszug \*) — die Zustimmung des Grundeigentümers zur Bauausführung auf dessen Grund mittels gerichtlich (notariell) beglaubigter Erklärung \*) — nachgewiesen.

Anhaltspunkte zur richtigen Durchführung der Verhandlung:

a) Baubewilligung

Ergebnis des Lokalausgleichs (Baubeschreibung)  
Erhaltung von Baualten und Hinweis  
Bedingungen der Gemeindevorsteher bzw. der Sachverständigen  
Erklärungen der Anraler  
Angehörigenehmte des Verhandlungsleiters und Ergebnis  
ABWÄGIGE Inanspruchnahme von Sachverständigen  
Dauer der Verhandlung  
Unterschriften

b) Demolierung(Abbruch)-  
bewilligung

Ergebnis des Lokalausgleichs (Baubeschreibung mit besonderem Hinweis auf die Art der Baugeschehen und die Umstände, welche die Abtragung und Demolierung rechtfertigen)  
Erklärungen des Stat- und des Sanitätsachverständigen  
Erklärungen sonstiger Interessenten  
Erklärungen der Anraler  
Dauer der Verhandlung  
Unterschriften

c) und d) Rohbenahme —  
Beobachtungsbewilligung

Befund des Rauchfangkehrermeisters  
Feststellung über den bewohnungsfähigen Zustand des Gebäudes, seine plan- und konsensgemäße Ausführung  
Feststellung etwaiger Mängel und Termine für deren Behebung  
Gutachten des Sanitätsachverständigen  
Antrag auf Erteilung oder Verweigerung der Bewilligung  
Dauer der Verhandlung  
Unterschriften

Zu a \*) — b \*) — c \*) — d \*)

Punkt 1:

Die Bauwerber beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses auf Pz. Nr. 737 in Eichgraben-Hinterleiten.

Das Amt der n.ö. Landesregierung, Gebietsbauamt III St. Pölten hat mit Bescheid vom 11. Juli 1967 unter der Voraussetzung, daß auf die Aufmauerung des Dachbodens zugunsten einer Reduzierung der Wandhöhen verzichtet wird und der First des Objektes um 50 cm höher wird die Zustimmung erteilt.

Der Bausachverständige gibt hierzu folgendes an:

1. Die Baubeschreibung bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Bauverhandlung.
2. Die Fundamente sind in frostfreier Tiefe auf tragfähigen Boden zu gründen.
3. Das Objekt ist horizontal ausreichend gegen aufsteigende Feuchtigkeit abzusichern.
4. Der Dachboden wird durch eine Patenttiege zugänglich gemacht.
5. Putzflächen sind innerhalb des Dachdenkraumes anzuzugeln.
6. Die Fäkalienabfuhrleitung innerhalb des Terrains wird mit glasierten Rohren bis über Dach entlüftet.
7. Fäkalien und Uchensabwässer sind in eine flüssigkeitsdichte Senkgrube und alle übrigen Schutzabwässer in eine Gipsgrube einzubringen.
8. Tank- und Ickergrube sind mittels einer weifenabscheiderbarbauens entfernt zu errichten.

\*) Nichterfüllendes ist zu streichen

9. Wenn der Bau lt. Plan und Baubeschreibung sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen der Bauordnung für W.O. errichtet wird, wird von Seiten des Bausachverständigen sein Sitzend erhoben

X) ~~Die Anrainerin~~  
Der Brunnen muß 10 m von der künftigen eigenen und der Nachbarnsenkgrube entfernt, mit Portlandzementbörtel gemauert, geputzt (30 cm terraintwärts, im terraintwärts) und mit einem anderen Betondecke, welcher eine Entlüftungshaube aufweisen muß, abgedeckt werden.

Die Gemeindevertreter erheben seinen Einwand.

Die Bauwerber nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis und können innerhalb von 2 Wochen Brinnserungen abgeben.

Da sonst nichts vorgebracht wird und gegen die Fassung dieser Verhandlungsschrift von keiner Seite ein Einwand erhoben wird, ahlsiesst der Verhandlungsleiter die Bauverhandlung.

G.G.

*Fritz Herndl*

*J. J. J. J.*

*Zindig Franzer  
Gust. Hingstbauer*

*Junglerstor*

+) Die anwesende Anrainerin, Frau Leopoldine Rohrleitner, wmd verweist bezüglich der Senkgrube auf den 10 m Abstand zum Brunnen und erklärt sich ansonsten mit der Bauführung einverstanden.  
Eine Unterschrift wurde nicht gegeben.



*Chyger*

Amt der NÖ. Landesregierung,  
NÖ. Gebietsamt III,  
St. Pölten, Au Bischofsfeld 1.

St. Pölten, am 11. Juli 1967

Zahl: EN-141/22-St.P.-67 (Zo/La)  
Betrifft: Franz und Stefanie Vizdal,  
Bauvorhaben in Eichgraben.

Bezug: Ansuchen vom 8.6.1967  
Beilagen: 1 Plan

An Herrn und Frau  
Franz und Stefanie Vizdal,

Karl Löwegasse 34/1,  
W i e n XII.

in

Unter der Voraussetzung, daß  
auf die Aufmauerung im Bereich des Dachbodens zugunsten einer  
Reduzierung der Wandhöhe verzichtet wird und der First des  
Objektes um 50 cm höher angeordnet wird, wird

Gemäß § 12 Abs. 2 des nö. Naturschutzgesetzes, USBL.Nr.  
40/1962, ~~xxxx~~ dem Bauvorhaben auf Grund des vorgelegten  
Planes und der Beschreibung - und der von Ihnen zur  
Terminis gegebenen Bedingungen der Naturschutzbehörde -  
die Zustimmung erteilt.

NÖ. Landesregierung:  
I.A.

Dipl. Ing. Zotti e.h.

Der Bürgermeister in Siegharben

Zl. 39/67

Vidal  
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

## Bescheid

Herr Franz u. Stefano Vidal  
Frau \_\_\_\_\_  
wohnhaft in Len 12, Karl Löwegasse 34/1  
ist h. a. um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für ein Einfamilienhaus  
\_\_\_\_\_ eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses des am 11. Juni 1969 196 \_\_\_\_\_ vorgenommenen Ortsausganges wird hiemit auf Grund des § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

### Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für den auf dem Grundstück Nr 37/2 E. Z. 257 \_\_\_\_\_, Kath.-Gemeinde Siegharben \_\_\_\_\_,  
Winterleiten \_\_\_\_\_-Straße—-Gasse Nr. \_\_\_\_\_, Konstr.-Nr. 277 \_\_\_\_\_,  
errichteten Neubau — Zubau — Umbau  
für die am Hause \_\_\_\_\_-Straße—-Gasse Nr. \_\_\_\_\_, Konstr.-Nr. \_\_\_\_\_,  
vorgenommenen baulichen Herstellungen, bestehend aus im Bauplan näher bezeichneten Räumen,  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, erteilt, nachdem der Bauwerber und der Bauführer  
sich verpflichtet haben, \_\_\_\_\_

Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsausgang liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die beschriebenen Planabweichungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

Stech-Markt-Gemeinde Eichgraben, am 27.10.1983  
AZ 75/83

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

## BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Franz Vizdal

in Karl Löweg. 28/7

1120 Wien

(Postleitzahl)

(Postort)

### Spruch

- I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 24.8.1983 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 6.10.1983 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) 1) ~~und~~ ~~der~~ ~~NÖ~~ ~~Bauordnung~~ die

### Bewilligung

- zum Neubau ~~Zubehörsanbau~~ eines Abstellplatzes

- zur Errichtung einer Einfriedung<sup>2)</sup>

- zur Änderung<sup>2)</sup> - Instandsetzung<sup>2)</sup>

- zur Umwidmung<sup>2)</sup>

- zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>2)</sup>

Gegenstände<sup>2)</sup> - Werbeanlagen<sup>2)</sup>

- zur wesentlichen Abweichung<sup>2)</sup> von der Bewilligung vom          AZ          durch

- zur Anlage<sup>2)</sup> - Erweiterung<sup>2)</sup> - Verwendung<sup>2)</sup>

auf dem Grundstück in Eichgraben, Hinterleiten, Annenhofstraße 88

Parz. Nr. 737/2, EZ 257, KG Eichgraben

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung<sup>2)</sup> - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs<sup>2)</sup>)unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.526,18 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>2)</sup> - mit beiliegendem ~~Berechnungs~~ Zahlschein<sup>2)</sup> zu entrichten.

### Begründung

- zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.
- zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe [bei einer - neuen Geschoßfläche<sup>2)</sup> - bebauten Fläche<sup>2)</sup> von          m<sup>2</sup>]

gemäß Tarifpost 34 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 450,--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 1 Amtsorgan~~(en)~~ und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von

S 240,--

S 240,--

Barauslagen<sup>2)</sup>, welche gemäß § 78 AVG, 1950 zu ersetzen sind, für Adstm. S 125,--

ÖSV Ding. Otto Reichert in der Höhe von S 711,18

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadter~~  
~~Stadter~~ - Gemeindeamt<sup>1)</sup> Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.



Bürgermeister:

(Köppl)

Ergeht gleichlaufend an:

- 1.) Anrainer Ruth Kraft, Anzengruberstr. 55, 3032 Eichgraben
- 2.) Anrainer Otto Aumüller, Pohlgasse 52/2/13, 1120 Wien
- 3.) Anrainer Dr. Gerhard Gadermaier, Körnerg. 7/14, 1020 Wien
- 4.) Anrainer Robert u. Ute del Picchia, Weihburgg. 26, 1010 Wien
- 5.) Anrainer Anton u. Leopoldine Rohrleitner, Annenhofstr. 86, 3032

.) Anrainer

.) \_\_\_\_\_

und sonstige Beteiligte:

- .) Straßenmeisterei \_\_\_\_\_
- .) Straßenleitung \_\_\_\_\_
- .) Betriebsstelle \_\_\_\_\_
- .) \_\_\_\_\_

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht<sup>2)</sup> — übernommen:

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

- Pläne (2fach)
- Berechnungen (2fach)
- Beschreibungen (2fach)
- Etageabrisse — Zahlschein<sup>3)</sup>

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

<sup>1)</sup> Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!

<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

baumeister ing. clemens hofstätter



An die  
Marktgemeinde Eichgraben

3032 Eichgraben

sachverständiger und schätzmeister  
für bauwesen

3040 neulengbach,  
n. v. reuenthalstraße-haag 218  
telefon 02772/3863

betreff: BAUBESCHREIBUNG

neulengbach, 1983 08 24

Über die Errichtung eines Abstellplatzes in der Gemeinde  
Eichgraben, KG Eichgraben, EZ 257, GSt. Nr. 737/2 für  
Herrn Franz VIZDAL, wohnhaft in 1120 Wien, Karl Löwe-  
gasse 28/7.

Fundamente: Streifenfundamente, Stahlbeton B 160 bis  
auf tragfähige, frostfreie Tiefe  
Stützmauern: Gußbeton 25 cm stk, Betongüte B 225  
Stiagen: Stahlbetonlaufplatten mit Betonstufen  
Einfahrt: UNI-Verbundsteine, grau, 6 cm stk,  
in Sandbett auf Frostschutzlage verlegt

baumeister  
ing. clemens hofstätter

3040 neulengbach,  
n. v. reuenthalstraße-haag 218  
telefon 02772/3863





MARKT-Gemeinde

Eichgraben

, am

6.10.

1983

AZ. 76/83

Finanzamt St. Pölten  
Amtlicher Befund  
aufgenommen  
am: 6.10.83

## Niederschrift

Über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 20.9.1983 anberaumte

### Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 24.8.1983 um die baubehördliche Bewilligung

– zum Neubau<sup>1)</sup> – ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Abbruch~~ eines Abstellplatzes

– zur Errichtung einer Einfriedung<sup>1)</sup>

– zur Abänderung<sup>1)</sup> – Instandsetzung<sup>1)</sup>

– zur Umwidmung<sup>1)</sup>

– zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>1)</sup> – Gegenstände<sup>1)</sup> – Werbeanlagen<sup>1)</sup>

– zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom \_\_\_\_\_, AZ. \_\_\_\_\_<sup>1)</sup>  
durch \_\_\_\_\_

– zur Anlage<sup>1)</sup> – Erweiterung<sup>1)</sup> – Verwendung<sup>1)</sup>

auf dem Grundstück in Eichgraben, Hinterleiten, Annenhofstr. 88

Parz. Nr. 737/2, Ez. 257, KG. Eichgraben

MgM. Hermann Köppl

1. Verhandlungsleiter \_\_\_\_\_
2. Bausachverständiger Ding. Otto Reichert, Ingenieurkons. f. Bauwesen
3. Sachverständiger für \_\_\_\_\_
4. Bauwerber Franz Vizdal
5. Planverfasser Baum. Ing. Clemens Hofstätter
6. Bauleiter \_\_\_\_\_
7. Gemeinderat Franz Ondraschek
8. Gemeinderat Rudolf Horak
9. Anrainer Leopoldine Mohrleitner
10. Anrainer Helene Aumüller
11. Anrainer \_\_\_\_\_
12. Anrainer \_\_\_\_\_
13. Sonstige Beteteiligte \_\_\_\_\_
14. \_\_\_\_\_
15. \_\_\_\_\_
16. Schriftführer Zimmermann

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

Handwritten notes on yellow sticky note

PLÄNE

Vertical handwritten note on right margin

20

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlung  
Der/Die<sup>1)</sup> Bauwerber hat/haben<sup>1)</sup> - das Eigentum am Bauplatz<sup>2)</sup> - die Zustimmung des Grundeigen-  
tümers<sup>1)</sup> - nachgewiesen.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung<sup>2)</sup>

- Er
- Abchnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
- 1.) Abchnitt 2: Erklärungen
- 2.) a) der Sachverständigen
- 3.) b) der Anrainer
- 4.) c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- 5.) d) allfällige Vergleichsversuche
- Abchnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
- .) a) Auflagen und Bedingungen
- .) b) Stellungnahme zu Einwendungen
- un Abchnitt 4: Abschluß
- .) a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- .) b) Dauer der Verhandlung
- .) c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Bei  
1 w

Das Wohnhaus auf der Fahnenparzelle 737/2 hat zwar eine Verbindung zu  
öffentl. Gut der Annenhofstraße ist praktisch durch die starken Höhen-  
unterschiede vor allem Böschungen auf öffentl. Gut nur über eine  
Auffahrt und das an der Straße liegende Grundstück 737/1 erreichbar.  
Durch die Schaffung des im vorliegenden Pläne vorgesehen Stellplätze  
für 2 PKWs auf der Zugangsfläche mit einer Breite von 3,83 m, soll  
außer der Abstellplatzschaffung auch der Zugang direkt vom öffentl.  
Gut ohne Inanspruchnahme von Nachbarparzellen gesichert werden, der  
Stellplatz wird an beiden Grundstücksgrenzen mit Stützmauern armierten  
Ortsbeton gegen die dzt. höherliegenden Anrainergrundstückflächen  
abgesichert und erhöht am straßenabschließenden Ende einen Stiegenaufgang  
zu dem vorhandenen befestigten Fußweg als Verbindung zum Wohnhaus.  
Alle übrigen technischen Einzelheiten sind aus dem vorliegenden Pläne  
ersichtlich.

Ein-  
beg

In der Straßenfluchtlinie welche mit dem dzt. straßenseitigen Ein-  
friedungen auch auf den Anrainerparzellen zusammenfällt ist ein  
zweiflügliges nach innen aufschlagendes Einfahrtstor vorgesehen.  
Vor diesem Tor muß auf öffentl. Gut Erdreich abgetragen bzw. eine  
Sandsteinsauer abgebrochen werden, allerdings derart, daß ein auf  
öffentl. Gut vorhandener K-Bast des Ortsnetzes unbeeinträchtigt bleibt

1) Zu  
2) NIC

1) Nichtzutreffendes streichen!

2) hierzu Einlageblatt (Best. Nr. 153/14 E) mit Textvarianten zu Abschnitt 1 und 3 vom Verlag lieferbar

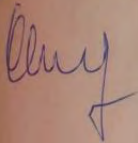
Um den Verkehr auf der verhältnismäßig schmalen Innenhofstraße während der Eröffnung des Einfahrtstores nicht zu behindern, wird dieses geringfügig zurückverlegt und zwar gemessen von derzeitiger Böschungsfuß auf öffentl. Gut, dieser liegt etwa einen Meter südlich des beschriebenen E-Stotes 4,50 m, sodass dieses Tor um etwa 1,50 m hinter der Straßenfluchtlinie liegen wird. Durch Ausführung des Bares beim Öffnen nach außen, wird zweifellos keinerlei Stellfläche durch diese Maßnahme verloren.

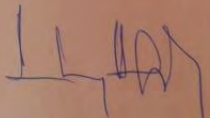
Die erschienen Anrainerinnen erheben gegen das Vorhaben keinen Einwand und nehmen zur Kenntnis, daß im Sinne einer technisch einwandfreien Ausführung der Stützmauern während der Bauzeit auf ihrem Grund arbeitsgräben hergestellt werden müssen, das aber nach Bauvollendung die beanspruchten Flächen wieder ordnungsgemäß hergestellt und bepflanzt bzw. besäet werden.

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen unter der Bedingung, projektsgemäß und statisch einwandfrei Ausführung unter der Bedingung keine Bedenken, daß ein abfließen von Oberflächenwässern des Stellplatzes auf öffentl. Gut hintangehalten wird.

Dauer der Verhandlung: 2 halbe Stunden.

 Horak





Vidal, Franz

Müller Helene





Gemeindezentrum, Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben, Pol. Bez. St. Pölten NO  
T 02773/44600 | Fax 02773/44600-35  
info@eichgraben.at | www.eichgraben.at

Parteienverkehr:  
Mo., Mi., Fr.: 08.00 – 12.00  
Di.: 08.00 – 12.00, 16.00 – 19.00

Anstufenden:  
Mo., Mi. - Do: 07.00 – 12.00, 12.30 – 15.00  
Di.: 07.00-12.00, 12.30 – 19.00, Fr.: 07.00 – 13.00

Herr  
FIJALKOWSKI Paweł  
Klederinger Straße 96/Stg. 1/8  
2320 Schwechat

Aktenzeichen: BS-149/2020  
Bearb.: Barbara Fandler-Stadler  
Telefon: 02773/44600  
E-Mail: bauabteilung@eichgraben.at  
Datum: 14.09.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeänderung, Stützmauern und Einfriedung – Annenhofstraße 88

## BESCHIED

### SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Eichgraben als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 22.12.2020, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die

#### baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeänderung, Stützmauern und Einfriedung in 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, auf dem Grundstück Nr. 737/2, EZ 257, KG Eichgraben, Grundbuch Eichgraben.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Niederschrift, über die durchgeführte Gutachtenerstellung, angeführten Auflagen, die Auflagen der Marktgemeinde Eichgraben und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sind genauestens einzuhalten.

#### Nachstehende Auflagen sind genauestens einzuhalten:

- 1) Der Baubeginn ist gemäß § 26 NÖ Bauordnung 2014 der Baubehörde anzuzeigen.
- 2) Ein Bauführer gemäß § 25 NÖ Bauordnung 2014 ist spätestens bei Baubeginn namhaft zu machen.
- 3) Die Hinweise und Empfehlungen des Geotechnischen Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021, sind genauestens einzuhalten.
- 4) Die Verordnungen der Marktgemeinde Eichgraben sind genauestens einzuhalten.
- 5) Das Kellerschöß ist gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser im Boden (z.B.: Bodenfeuchtigkeit, Grundwasser) abzudichten.

Abgegeben  
14.09.2021  
PLÄNE

- 6) Stützmauern sind entsprechend der Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben mit einer max. Höhe von 1,50 m herzustellen.
- 7) Die Regenwasserversickerungsanlage muss so geplant und ausgeführt werden, dass Wasser- und Bodenverunreinigungen verhindert werden. Für die Planung und Bemessung von Regenwasserversickeranlagen gelten die ÖNORMEN B 2506 und die DWA-A 138.
- 8) Die Einleitung von Drainagewässern in den öffentlichen Kanal ist verboten.
- 9) Versickerungsflächen dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sich ein Bewuchs (Wiese) gebildet hat. Mähgut und Laub sind zu entfernen.
- 10) Die Regenwässer des Vorplatzes dürfen nicht auf öffentliches Gut abgeleitet werden. Eine punktuelle Versickerung (z.B.: Sickerschacht) ist nicht zulässig.
- 11) Anfallende Oberflächen- und Dachwässer sind auf Eigengrund zu halten.
- 12) Die Fäkalien u. sonstige Abwässer sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal entsprechend der ha. aufliegenden Situierungsprotokolle abzuleiten. Bezüglich der Kanalisierung sind die Bestimmungen des NÖ. Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 i.d.g.F., die ÖNORM B 2501 (Hauskanalanlage) sowie ÖNORM B 5101 (Abscheider für brennbare Flüssigkeiten) einzuhalten.
- 13) Zur ersten Löschhilfe ist ein Handfeuerlöscher der Brandklasse AB mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg in der Garage zu montieren. Der Feuerlöscher muss der ÖNORM EN 3-7 entsprechen. Er ist längstens alle zwei Jahre gemäß ÖNORM F 1053 überprüfen zu lassen.
- 14) Die natürlichen Lüftungsöffnungen der Garage sind zur Hälfte des erforderlichen Lüftungsquerschnittes (z.B.: 200cm<sup>2</sup> je Stellplatz bei Garagen bis 100 m<sup>2</sup>) in Deckennähe und zur Hälfte unmittelbar über dem Fußboden anzubringen.
- 15) Die Rauchwarnmelder sind entsprechend der TRVB 122 S zu planen, herzustellen und zu warten.
- 16) Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren sind bis auf eine Höhe von 1,50 m über der Standfläche, vertikale Verglasungen (z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbare Flächen sind bis auf eine Höhe von 85 cm über der Standfläche, mit geeigneter Sicherheitsglas auszuführen.
- 17) Überkopfverglasungen sind aus VSG/TYG - Sicherheitsglas entsprechend dem statischen Erfordernis zu dimensionieren und auszuführen.
- 18) Absturzsichernde Verglasungen sind auf Grundlage der ÖNORM B 3716-3 und entsprechend der TRAV (technische Richtlinie für absturzsichernde Verglasung) herzustellen.
- 19) Sämtliche Absturzstellen ab 60 cm sind mittels eines 1m hohen Geländers zu sichern.
- 20) Stiegen, Handläufe und Absturzsicherungen sind gemäß Anhang 4 der NÖ BTV 2014 in Verbindung mit der ÖNORM B 5371 i.d.g.F. herzustellen.
- 21) Hinter der straßenseitigen Grundgrenze ist ein Putzschtach gem. ÖNORM B 2504, für den Hausanschlusskanal herzustellen.
- 22) Der Wasserzähler ist in einem Wasserzählerschacht, nahe der Grundgrenze zum öffentlichen Gut, auf Eigengrund frostfrei zu errichten.
- 23) Betreffend Wasserleitung ist das NÖ. Wasserleitungsanschlussgesetz 1978, LGBl. 6951 i.d.g.F. sowie die Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Eichgraben in der geltenden Fassung zu beachten. Der Anschluss ist gem. den ha. aufliegenden Situierungsprotokollen auszuführen.
- 24) Ablaufstellen im Entwässerungssystem unterhalb der Rückstauebene sind gegen Rückstau gem. ÖNORM EN 12056-4 zu sichern.
- 25) Es ist ein Netzabschlusspunkt für eine hochgeschwindigkeitstfähige elektronische Kommunikation, herzustellen. Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit ist ein Zugangspunkt vorzusehen.
- 26) Folgende Nachweise sind der Fertigstellungsanzeige beizulegen:
- Bescheinigung des Bauführers gem. § 30 der NÖ Bauordnung 2014 über die plan- beschreibungs- und bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes

- b) Bestätigung über die Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen des Geotechnischen Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021.
- c) Bestätigung der Errichtung einer Sickeranlage, zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund.
- d) Statischer Nachweis über die Tragfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit des gesamten Bauwerkes laut Eurocodes.
- e) Bestätigung über die Umsetzung des Energieausweises
- f) Bestätigung, dass die neu geschaffenen Aufenthaltsräume mit Maßnahmen entsprechend der ÖNORM S 5280-2 (Neubau) bzw. ÖNORM 5280-3 (Sanierung) und der am Standort anzunehmenden Radonpotentialklasse 2 gegen Radonemission aus dem Untergrund geschützt wurden [Pkt. 8.2 Anlage 3 zur NÖ BTv 2014].
- g) Baubefund des Rauchfängermeisters über die Abgasanlage
- h) Eignungsbefund des Rauchfängermeisters für die Feuerungsanlage an die Abgasanlage
- i) Prüfprotokoll der Elektroinstallationen
- j) Dichtheitsbestätigung der Hauskanalisation gem. ÖNORM EN 1610 und ÖNORM B 2503
- k) Bestätigung über die lagerichtige Situierung des Bauvorhabens

Das fertig gestellte Bauvorhaben ist der Baubehörde gem. § 30 NÖ Bauordnung 2014 schriftlich samt Bauführerbescheinigung anzuzeigen.

Ansonst wird auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, der NÖ Bautechnikverordnung 2014 samt Anhänge und dem NÖ ROG 2014 hingewiesen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Radonpotentialklasse 2 gegen Radonemission aus dem Untergrund geschützt wurden [Pkt. 8.2 Anlage 3 zur NÖ BTv 2014].

## II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), in Verbindung mit §6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 646,35** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

## BEGRÜNDUNG

### I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 22.12.2020 wurden am 13.04.2021 und am 19.08.2021 nach Planwechsel, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen

gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 22.12.2020 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

ii.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021 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 € 101,00

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 Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken € 66,50

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 497,39 m <sup>2</sup> (EHF+Gar)	€	248,70
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Geländeveränd., Einfriedung, Stützrn.)	€	199,50
Barauslagen Bausachverständigengebühr (3/2 Std)	€	198,15
<b>Summe Verfahrenskosten</b>		
	€	<b>646,35</b>

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

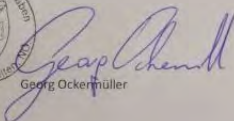
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Eichgraben (p.A. Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben, e-mail: bauabteilung@eichgraben.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 nur nach Maßgabe der im Internet ([www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at)) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister

Georg Ocker Müller



**Hinweis:**

Zur Vergütung der Unterlagen sind Bundesgebühren in der Höhe von € 182,40 zu entrichten.

**Beilagen:**

- 1 Einreichplan Nr. 116/20, Planverfasser Speed-Bau GmbH, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau - nochmalig überarbeitet eingelangt am 11.08.2021, inkl. Lage- und Höhenplan, GZ 1816/20, Dipl. Ing. Jerzy Szmidt, R. Schuhmannsgasse 38, 2380 Perchtoldsdorf
- 1 Baubeschreibung vom 21.12.2020
- 1 Energieausweis erstellt von Speed-Bau GmbH, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau v. 16.12.2020
- 1 Geotechnisches Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021 – eingel. 25.03.2021

**Ergeht gleichlautend an:**

Bauwerber/Eigentümer: Fijalkowski Pawel, Klederinger Straße 96/Stg. 1/8, 2320 Schwechat  
Planverfasser: Speed-BAU GmbH Baumeisterbetrieb, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau

Marktgemeinde Eichgraben/NÖ

Makrel: \_\_\_\_\_ AZ: \_\_\_\_\_  
Geb. Verz. Nr.: \_\_\_\_\_ Bt. Nr.: 15-144/200

an 14. Sep. 2021 imnachst.

Bundgebühr € 2500,-  
Verwaltungsgebühr € 2500,-  
Umschreib. € 2500,-

Parie: **A**

**Baubeschreibung**  
**Baubehörde**

**Zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,  
sowie der Errichtung einer Einfriedung**

auf dem Grundstück  
**Annenhofstraße 88**  
**A-3032 Eichgraben**  
**Gst.Nr. 737/2, EZ. 257**  
**der Kat. Gem. 19710 Eichgraben**

für  
**Pawel FIJALKOWSKI**  
wohnhaft in  
**A-3032 Eichgraben**  
**Annenhofstraße 88**

**A). Allgemein**

Auf oben genanntem Grundstück ist der Neubau eines Wohnhauses in der offene Bauweise geplant.

Im Kellerbereich ist eine Garage für 2 PKW lokalisiert.  
Strassenseitig ist der Müllplatz situiert.

Das projektierte Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss.  
Der Keller ist in wasserdichter Ausführung geplant.

Die Versorgung mit Wasser und E-Strom erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz.  
Die Schmutzwässer werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Die Regenwässer werden auf eigenem Grundstück zur Versickerung gebracht.

<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>938,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Verbaute Fläche:</b>	<b>168,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebauungsdichte:</b>	<b>18,00 %</b>
<b>Nutzfläche EG+OG+DG:</b>	<b>257,79 m<sup>2</sup></b>
<b>KG:</b>	<b>102,68 m<sup>2</sup></b>

# Konstruktion

<b>Fundament:</b>	Wasserdichte Stahlbetonplatte lt. statischem Erfordernis
<b>Außenmauerwerk KG:</b>	WU - Stahlbeton 25 cm dick lt. statischem Erfordernis mit 14 cm Polystyrol XPS-Platten
<b>Erdberührte Außenmauerwerk EG:</b>	WU - Stahlbeton 25 cm dick lt. statischem Erfordernis mit 20 cm Polystyrol XPS-Platten
<b>Außenmauerwerk EG,OG,DG:</b>	Keramisches Ziegelhohllochmauerwerk 25cm stark
<b>Außenmauerwerk DG:</b>	Holzriegelkonstruktion 25cm stark
<b>Zwischenwände:</b>	DÜWA-Mauerwerk 12 cm stark
<b>Fassade:</b>	Vollwärmeschutzfassade System Sto 20 cm stark Endbeschichtung Silikonputz
<b>Stiege:</b>	Stahlbetonlauf inkl. Stufenkerne; Verkleidung mittels Holz- Tritt- und Setzplatten ; mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen
<b>Innenputz:</b>	Gipsmaschinenputz bzw. Kalkzement-Maschinenputz in Naßräumen
<b>Geschoßdecke:</b>	Stahlbetondecke nach stat. Erfordernis
<b>Dach:</b>	Flachdach mit Wärmedämmung 30 cm stark für Foliendeckung geeignet.
<b>Fenster:</b>	Holz/Alu-Fenster mit Dreh- Kippbeschlag, mit 3-fach Isolierverglasung ( $k = 0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) Die äußere Sohlbankabdeckung mit Kunststoffensterbrettern, Die innere mit Kunststoffensterbrettern
<b>Hauseingangstüre</b>	Holz-Konstruktion,
<b>Innentüren:</b>	Fertigtürblätter funiert in Fertigholzarge
<b>Fußbodenbeläge:</b>	Lt. Einreichplan
<b>Wandbeläge:</b>	Naßräume werden bis Türzargenoberkante verflies
<b>Elektroinstallation:</b>	Sämtliche Elektroinstallationen sowie der Blitzschutz werden lt. Vorschrift ÖVE ausgeführt
<b>Heizung:</b>	Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels zentrale Luftwärmepumpe Die einzelnen Räume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Dimensionierung lt. Heizbedarfsberechnung.

## Brandschutz

Die Tragenden Bauteile sind in massiver Bauweise aus nichtbrennbaren Baustoffen geplant und sind brandbeständig.

Das OIB – Richtlinie 2 – Brandschutz das Gebäude erfüllt die Bestimmungen Gebäudeklasse 1. Das projektierte Gebäude ist mit Luftwärmepumpe ausgestattet. Dadurch ist es nicht notwendig den Heizraum als eigenen Brandabschnitt auszuführen.

Die Garage als brandgefährdeter Raum ist mit Handfeuerlöscher auszustatten.

Die Garagetüre muss in Fluchtwegrichtung aufschlagen, brandhemmend und selbstschliessend sein.

## D). Schallschutz

Die Einordnung des maßgeblichen Außenlärms orientiert sich an der Verkehrsbelastung. Eine Außenwand für ein Wohngebäude muss ein Schalldämmmaß von 40 dB erreichen, je höher desto besser.

Gegeben: Aufenthaltsraum einer Wohnung

Der Korrekturwert: 2 dB

Die Anforderung an die mindesterforderliche Schalldämmung: erf Rw beträgt: 38 dB

Vorgesehen ist eine Wand aus 25 cm Hochlochziegel mit Rohdichte 700kg/m<sup>3</sup>.

Hinzu kommen die Werte für Innen- und Außenputz mit flächenbezogene Masse m=259 kg/m<sup>2</sup>.

Für die einschalige, biegesteife Wände ein Schalldämm-Maß Rw beträgt: 47 dB

Der Wandaufbau genügt den Anforderungen.

Vorgesehen sind Fenster mit mit Rwf = 35,5 dB

Die Geschoßdecken sind mit Trittschalldämmungen TDPS 35/30 3,00 cm stark

## E). Sickerschacht

Wie im allgemeinen Teil schon geschrieben: die Niederschlagswässer werden zur Versickerung in Sickerschacht gebracht. Die Funktion des Sickerschachts hängt von Aufnahmefähigkeit des Bodens ab. Aufgrund der Tatsache, daß theoretische Berechnungen, wegen der stets unterschiedlichen Schichtungen des Bodens, die Realität oft nicht genau wiedergeben, wird geplante Sickerschacht jedenfalls so tief fundiert, daß die Schachtsohle wasserdurchlässige Bodenschichten erreicht.

Beregnete Fläche: 168,80 m<sup>2</sup>

Regenspende: 300 l/s x ha

Abflussbeiwert: 0,9

Regenwassermenge:  $168,80 \times 300 \times 0,9 / 10000 = 4,56 \text{ l/s}$

Laut Berechnung ist mit Maximum 4,56 l / sek Wassermenge zu rechnen. Es ist notwendig diesen

Wasseranfall in 10 - Minuten – Regen aufzufangen. Das sind 2736 l Wasser. Um ausreichendes

Retentionsvolumen zu erreichen wird Sickerschacht entsprechend dimensioniert. Ein Schacht mit

Durchmesser 150 cm mit 2,5 m Tiefe ergibt Inhaltsvolumen von: 4418 l und ist größer als

berechnete Wassermenge. Dieses Retentionsvolumen ist in Wirklichkeit noch größer, weil sich

der Schacht aus Betonringen in einer Baugrube befindet ( ca. 3,0 m x 3,0 m Durchmesser ), die mit Schotter nachgefüllt ist, und beachtliche Wasseraufnahmekapazität besitzt.

Die Baugrube wird vor den Bauarbeiten mit Filtervlies verkleidet. Das verhindert die Vermischung von verschiedenen Bodenschichten und garantiert auf Dauer die Funktion der Sickerschacht.

BAUWERBER und GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

EICHGRABEN 21.12.2020

Sticht-BKJ GmbH Hauswartbetriebe  
Lammgüter Str. 62, 2481 Achau  
RD-Str. A 111/663/618  
Tel. 041 6508916376  
E-Mail: info@sticht-bkj.de  
Kv. 10042-0001-00

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

eingel.: 21. Mai 2021

Blg.....

Zahl.....

## Ergänzung

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,  
sowie der Errichtung einer Einfriedung

auf dem Grundstück  
**Annenhofstraße 88**  
**A-3032 Eichgraben**  
Gst.Nr. 737/2, EZ. 257  
der Kat. Gem. 19710 Eichgraben

für  
**Pawel FIJALKOWSKI**  
wohnhaft in  
**A-3032 Eichgraben**  
**Annenhofstraße 88**

**Abstandflächennachweis**  
**Nachweis unversiegelte Fläche**

Offene Bauweise

Bauklasse 2

Abstandflächennachweis

Abstand zur Nachbargrenze 6m lt § 79 BO Wien

Abstand Nordseitig

3  
5,35

Differenz zu 6m  
6-3= 3  
6-5,35= 0,65

Länge  
7,09  
10,11

Hinausragende Fläche  
3x7,09= 21,27  
0,65x10,11= 6,57  
Summe 27,84

Anforderung je Front < 45m

< 45m2 erfüllt

Abstand Ortsbeig

3

6-3= 3

11,93

3x11,93= 35,79

< 45m2 erfüllt

Abstand Westseitig

3,49

6-3,49= 2,51

8,33

2,51x8,33= 20,91

< 45m2 erfüllt

Anforderung Gesamt < 90m:  
90m2 erfüllt

In Summe 84,54

Nachweis unversiegelte Fläche lt § 76 BO Wien

Grundstückfläche 938,00 m<sup>2</sup>  
-25\*3= 863 m<sup>2</sup>  
Verbaute Fläche 168,80m<sup>2</sup>  
168,80m<sup>2</sup>

abzüglich Anteil Fahne bis 3m (siehe Absatz 11a §76 BO Wien)  
1/3 von 863,00

< 309,54 m<sup>2</sup>  
< 700 m<sup>2</sup>

Nachweis nach Abs 10 erfüllt  
Nachweis nach Abs 10 erfüllt (für Bauklasse 2)

863,00 - 500,1 = 363 m<sup>2</sup>  
863,00 - 168,1 = 694,2 m<sup>2</sup>

davon 10% =36,3 m<sup>2</sup>  
> 36,3 m<sup>2</sup>

Nachweis nach Abs 10a erfüllt

SPRINGER BAU GmbH Baurechtsbüro  
Lanzendorfstr. 206-206/11  
1150 Wien  
Tel: +43 (0)1 508916370  
office@springer-bau.at  
www.springer-bau.at

776

EZ. 240  
Anton ROHRLEITNER  
Adr.: Anzengruberstr. 60  
3032 Eichgraben

742

EZ. 406  
Stefan u. Christof KRAFT  
Adr.: Anzengruberstr. 55  
3032 Eichgraben

743

EZ. 2244  
Gustav BÖHMWALDER  
Adr.: Anzengruberstr. 57  
3032 Eichgraben

739

EZ. 258  
Manfred SCHUH  
Adr.: Haufig. 37/1/1/1  
1110 Wien

737/2

EZ. 257  
Ing. Peter VIZDAL  
Adr.: Johann Strauss G. 67  
3034 Maria Anzbach

736

EZ. 359  
Dr. Gerhard u. Annemarie GADERMAIER  
Adr.: Körnerg. 7/14  
1020 Wien

737/1

EZ. 2237  
Helene AUMÜLLER  
Adr.: Seeg. 83, 7063 Oggau  
Michael AUMÜLLER  
Adr.: Breitensee Str. 60-80/4/50  
1140 Wien

653

EZ. 409  
Dietmar u. Katarzyna Agnieszka LERCH  
Adr.: Bastieng. 14/8  
1180 Wien

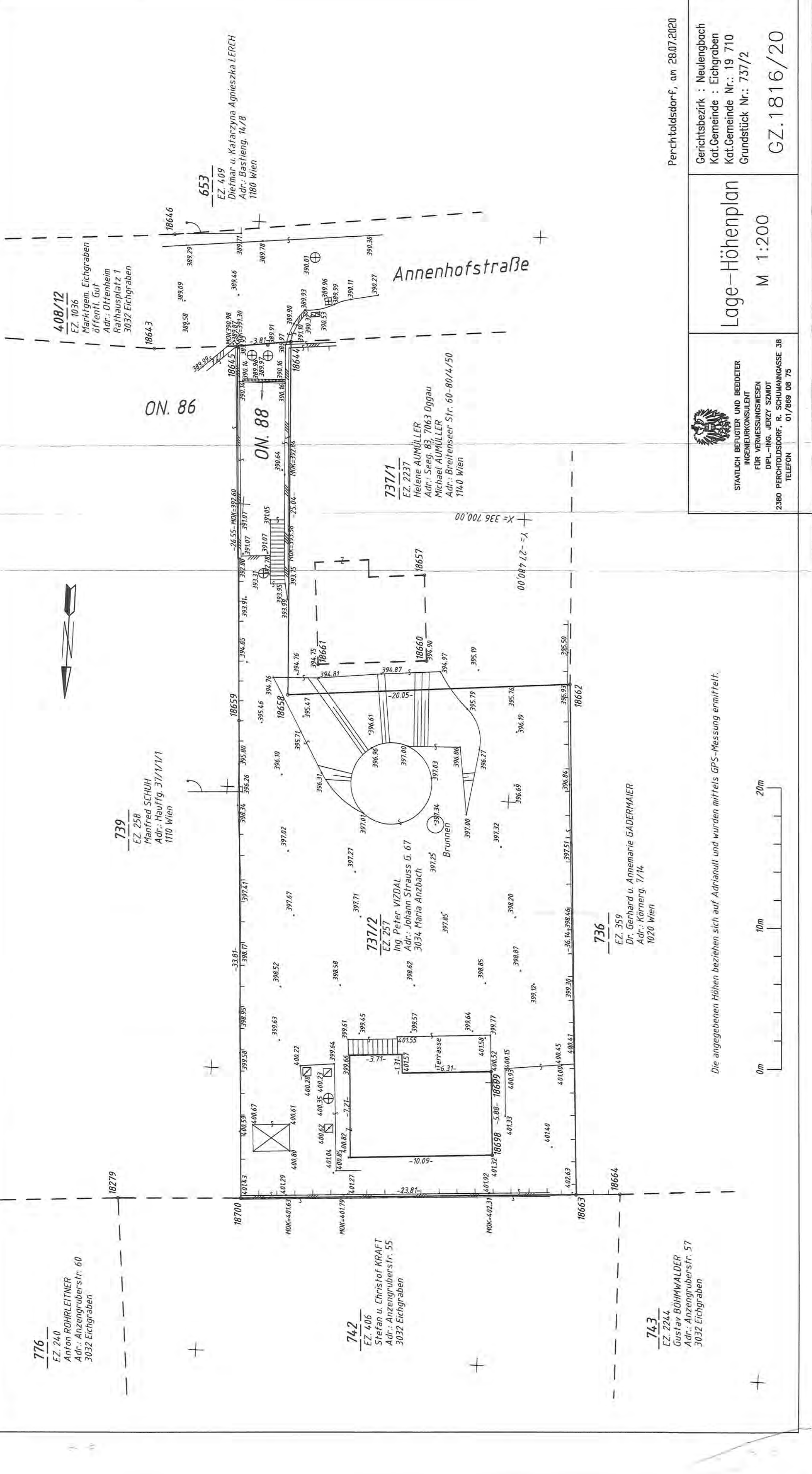
408/12

EZ. 1036  
Marktgem. Eichgraben  
öffentl. Gut  
Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben

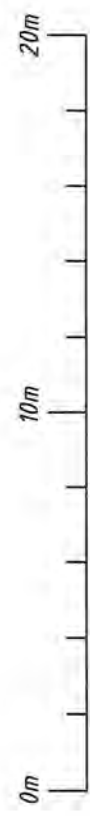
ON. 86

ON. 88

Annenhofstraße



Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adrianull und wurden mittels GPS-Messung ermittelt.



STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER  
INGENIEURKONSULENT  
FÜR VERMESSUNGSWESEN  
DIPL.-ING. JERZY SZMIDT  
2380 PERCHTOLDSDORF, R. SCHUMANNGASSE 3B  
TELEFON 01/868 08 75

Lage-Höhenplan

M 1:200

Perchtoldsdorf, am 28.07.2020

Gerichtsbezirk : Neulengbach  
Kat.Gemeinde : Eichgraben  
Kat.Gemeinde Nr.: 19 710  
Grundstück Nr.: 737/2

GZ.1816/20





DIPL. ING. WALTER MÜLLER  
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
A-3500 KREMS, MÜHLHOFSTR. 2/15  
Telefon und Fax: 02732/71525  
office@zi-mueller.at

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

eingel.: 25. März 2021

Bigl.:

Zahl:

An Herrn  
Pawel Fijalkowski

Marktgemeinde Eichgraben/NÖ  
Referat: Az. BS-149/2020  
Geb. Verz. Nr. \_\_\_\_\_

GZ 2021 / 11

Krems, 19.3.2021

Klederinger Straße 96/1/8  
2320 Kledering

am 14. Sep. 2021  
entschied  
Bundesgebühr € 700  
Verwaltungskosten € 700  
Lohnschiff: 85 Summe € 1400

Hierauf bezieht sich der  
ha. Bescheid Zl.: BS-149/20

Betrifft: Bvh EF- Haus 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, Baugrund vom 14.09.2021

Der Bürgermeister:

## GEOTECHNISCHES GUTACHTEN



*Georg Ockermüller*  
Georg Ockermüller

### 1. GRUNDLAGEN

Einreichplan von Mag. Ing. Arch. Marek Drozd,

Geologische Karte von NÖ; Einsicht in den NÖ-Atlas: Höhen, Geogene Gefahrenhinweiskarte

Begehung und Aufnahme von 2 Probeschächten am 10.3.2021, bauseits gegraben durch Fa. Holik-Bau, im Beisein von Geologe i.R. Dr. Schnabel

Einschlägige ÖNormen B44xx, EC 7

### 2. BAUVORHABEN UND VERANLASSUNG

Auf dem ~11° nach Südosten zum Hinterleitengraben fallendem Fahnen- Grundstück Nr. 737/2, KG Eichgraben, im Ausmaß von ca. 23\*35, mit ca. 25m langem Zufahrtsweg und eingetieftem Vorplatz; soll ein EF- Haus errichtet werden, mit Garage im UG, EG, OG und zurückgesetztem kleinerem Dachgeschoß mit Dachterrasse. Das Haus in massiver Bauweise wird den Hang bis zu ~5m tief anscheiden. Die Niederschlagswässer sollen – wenn möglich – versickert werden.

Gemäß Schreiben der Marktgemeinde Eichgraben vom 21.1.2021, Aktenzeichen BS-149/2020, auf Grundlage des Geologischen Gutachtens von ASV Dr. Schweigl vom 20.1.2021, ist zur Erteilung der Baubewilligung ein baugelogisches bzw. geotechnisches Gutachten erforderlich.

Das Bauvorhaben wird in die Geotechnische Kategorie 1 eingestuft.

### 3. BODENVERHÄLTNISSE

#### 3.1 Allgemeine und geologische Verhältnisse

Das Grundstück erstreckt sich von Kote ~389,8m im Süden an der Annenhofstraße zunächst etwa eben als eingetieftes „Fahne“, mit beidseits Stützmauern, nach Norden mit Stützmauer abgeschlossen (wurde im Zuge der Probegrabung abgebrochen), zum derzeitigen Garten auf Kote ~395,2m und weiter hangauf zu der nördlichen Grundgrenze auf Kote ~401,7m.

257  
440  
700  
EZ  
737/2  
PLANHAFT. G.D. 11. N. O.

Somit beträgt die mittlere Hangneigung bei ~65m Länge auf ~12m Höhe  $\Rightarrow$  ~18 % = ~11°. In dem bereits locker mit EF- Häusern verbauten Gebiet sind an den Bauwerken keine Bauschäden ersichtlich.

Das ursprünglich hier stehende Haus soll abgebrochen werden. Am Grundstück besteht ein, nach eigener Messung ~7,5m tiefer „Sickerschacht“ ... Zisterne, Brunnen ? ... der gemäß Mitteilung schon vom Vorbesitzer nicht mehr genutzt wurde und trocken ist.

Nach der geologischen Karte liegt das Grundstück im Bereich der Altflengbach- Formation im Flysch: einer Wechsellagerung von idR. hartem Sandstein, Mergel und bekannt rutschgefährlichem Ton, eher wasserundurchlässig ... Versickerung wird vermutlich kaum möglich sein.

### 3.2 Probeschächte, bauseits gegraben am 10.3.2021

#### SCHURF A ~4,5m südöstlich der SO- Hauskante

0,0 = GOK = Wiese / Beet

Mutterboden, dunkelbraun, erdfeucht

0,3

Zwischenboden = humoser Lehm, dunkel- bis mittelbraun, erdfeucht

0,6

Lehm = Schluff, feinsandig und tonig, orangebraun bis ocker, feucht, steif, zäh

~1,2

Verwitterter Sandstein / Sand, schluffig, mit mürben Sandsteinstücken, orangebraun und mit Zwischenlagen von grauem mergeligem Ton, bröckelig, feucht, steif

~2m

Sand / Sandstein als harte Steine und z.T. Blöcke, mit tonigen Bereichen / Zwischenschichten, erdfeucht, mit 10to- Bagger sehr schwer zu graben, kratzt ... dicht

3,1

Harte Sandstein- Blöcke im engen Schurf nicht mehr lösbar ... Fels- artig.

Schacht kurzfristig standfest und trocken; wurde sofort wieder mit Aushubmaterial verfüllt.

#### SCHURF B ~1,5m von westlicher Grundgrenze, südlich an kleiner Mauer, in Verlängerung Hauskante

0,0 = GOK = Wiese

Mutterboden, dunkelbraun, erdfeucht

0,3

Zwischenboden = humoser Lehm, dunkel- bis mittelbraun, erdfeucht

0,8

Feinsand, schluffig, wenig tonig, mit eher mürben Sandsteinstücken, orangebraun bis ocker, erdfeucht – feucht, mitteldicht, nach unten harte Sandsteinstücke bis -Blöcke, kantengerundet;

2,4

insbesondere südlich grauer Mergel bzw. Ton, schluffig, z.T. feinsandig, erdfeucht, steif, bröckelig

3,0

Sand / Sandstein als harte Steine und z.T. Blöcke, scharfkantig ... vom Bagger gebrochen, mit lehmigen Bereichen, erdfeucht, mit 10to- Bagger sehr schwer zu graben, kratzt ... dicht

3,5

Harte Sandstein- Blöcke im engen Schurf nicht mehr lösbar.

Schacht kurzfristig standfest und trocken; wurde sofort wieder mit Aushubmaterial verfüllt.

737/2  
EZ  
GRUNDRISS  
SCHNITT  
25  
Sickerschacht

### 3.3 Grundwasser

wurde in den Schürfen nicht angetroffen, der bestehende Brunnenschacht ist bis 7.5m gängig und – laut Mitteilung seit längerer Zeit – trocken. Im an und für sich undurchlässigen Flysch ist dennoch mit Wasseradern bzw. Sicker- / Schichtwasser zu rechnen.

### 3.4 Bodenphysikalische Laboruntersuchungen

erscheinen derzeit nicht erforderlich; auf Wunsch können die entnommenen Proben untersucht werden.

### 3.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Der **Baugrund** ist unter etwas Mutter- und Zwischenboden aufgebaut aus zunächst verwittertem Flysch:

- **1** **Verwitterungslehm**, tonig-schluffig-sandig, erdfeucht, steif, tragfähig, eher standfest, z.T. zersetzer Sandstein; übergehend in
- **2a** **Flyschschutt** bzw. mehr oder weniger **verwitterten Sandstein**, Kantsteine und -Blöcke in sandiger oder toniger Matrix, gut tragfähig, wenig nachgiebig, schwer zu lösen; Bodengruppe Gr, Cl – Sa, Cl – X – Y
- **2b** Flysch als **verwitterter Mergel bzw. Ton**, eher dünne Lagen, erdfeucht – feucht, steifplastisch, tragfähig, nachgiebig, potentiell rutschgefährlich; Bodengruppe – Cl, M
- **3** **Flyschfels** im Verband, mit nicht genau bekanntem Relief ... einzelne härtere Sandsteinrippen, dazwischen Ton; auch verwittert; die Schichtung fällt idR. mittelsteil nach Süden \*) ein; hoch tragfähig, Bodengruppe Z.

\*) Die Schichtung war in den Schürfen nur zu vermuten; nach Mitteilung des hier kartierenden Geologen Dr. Schnabel durchwegs mittelsteil (~ 30 – 45°) nach Süden und somit günstig.

**Grundwasser** ist in das Bauvorhaben betreffender Tiefe nicht zu erwarten; mit **Sickerwasser** ist zu rechnen und wird eine wasserundurchlässige Ausführung der erdberührten Bauteile empfohlen; eine konzentrierte **Versickerung** von Niederschlagswässern ist im Flysch praktisch nicht möglich und auch unerwünscht ... Bewässerung allfälliger Gleitschichten; Aufweichung bindiger Schichten.

Das **Aushubmaterial** wird idR. in Bodenklasse 3 – 5, ggf. auch 6 ... „Reißfels“ ... zu lösen sein, es ist augenscheinlich nicht kontaminiert; und ist erfahrungsgemäß bei Vorbebauung auch mit Bauschutt zu rechnen. Laut Deponie-Verordnung darf nicht verunreinigter Aushub unter 2.000t/a auf Bodenaushubdeponie auch ohne chemische Untersuchung abgelagert werden; darüber oder bei Antreffen von Kontaminationen ist ein Grundlegender Beurteilungsnachweis aufgrund chemischer Analyse erforderlich. Das Aushubmaterial wird bautechnisch wenig brauchbar sein; ohne Blöcke und erdfeucht geeignet für untergeordnete Schüttungen, Geländeaufhöhungen, oder z.T. für die Verfüllung der Arbeitsräume.

Keine Anzeichen von Massenbewegungen; eine **Rutschgefahr** ist hier nach Hangneigung und Bodenbeschaffenheit sowie der seit Jahrzehnten bestehenden Siedlung praktisch nicht zu befürchten; jedoch ist im Flysch eine Instabilität tieferer Schichten (fossile Gleitflächen ?) ohne genaue Untersuchung – nur mit mehreren Kernbohrungen am ganzen Hang, ggf. samt Laborversuchen – nicht völlig auszuschließen; dies erscheint hier jedoch unverhältnismäßig. Es geht von diesem Bauvorhaben keine Gefahr aus.

Die **Bodenaufschlüsse** lassen in Verbindung mit der bekannten Geologie eine Beurteilung zu, wie immer werden diese Aussagen beim Bau zu überprüfen sein; insbesondere beim tiefen Hanganschnitt ... Bodenbeschau, auch zur Kontrolle des Felsgefüges.

Bezüglich **Erdbeben** liegt Eichgraben in Zone 2; gemäß EN1998-1 ist der Baugrund in Baugrundklasse A. = Fels einzustufen.

### 3.6 Maßgebliche Bodeneigenschaften und Kennziffern

Nach der Erfahrung kann von folgenden charakteristischen **Bodenkennwerten** im vereinfachten Schichtbild ausgegangen werden:

	1] Verwitterungs- lehm, tonig, steif	2a] / 2b] Flyschschutt steinig sandig / tonig	3] Flyschfels Sandstein / Ton
Wichte $\gamma$ feucht	~ 19 - 21	~ 20 - 23 / ~ 19 - 21	~ 24-26 / 20-22 kN/m <sup>3</sup>
Wichte $\gamma'$ unter Auftrieb	~ 9 - 11	~ 11 - 14 / ~ 9 - 11	~ 14-16 / 10-12 kN/m <sup>3</sup>
Reibungswinkel $\varphi$	~ 27,5°	~ 32,5° / ~ 22,5°	~ 40° / ~ 22,5°
Kohäsion $c$ erdfeucht	~ 5 - 15	~ 2 - 5 / ~ 5 - 10	~ 0 - 50 / 5 - 25 kN/m <sup>2</sup>
Steifemodul $E_s$	~ 10	~ 50 / ~ 20	~ 1.000 / ~ 50 MN/m <sup>2</sup>
Durchlässigkeitsbeiwert $k_f$	~ 10 <sup>-6</sup> - 10 <sup>-8</sup>	~ 10 <sup>-5</sup> - 10 <sup>-6</sup> / 10 <sup>-7</sup> - 10 <sup>-9</sup>	10 <sup>-6</sup> - 10 <sup>-7</sup> / 10 <sup>-7</sup> - 10 <sup>-9</sup> m/s

## 4. GEOTECHNISCHER ENTWURFSBERICHT

### 4.1 Eignung des Grundstückes und Risiken

Das Grundstück ist für das geplante Bauvorhaben **geeignet**, mit frostfreier Flachgründung, am fest gelagerten Flyschschutt bzw. Flyschfels. Empfohlen wird,

- eine Gründung mit entsprechend steifer und dichter Stahlbetonplatte, ausgesteift durch Stahlbetonwände, sodass insgesamt eine „steife Schachtel“ entsteht;
- die auch den Erddruck auf die Rückwand aufnehmen und in den Baugrund ableiten kann;
- die Ableitung allfälliger Sickerwässer mit kontrollier- und spülbaren, rückstaufreien Drainagen; keine „Wassersäcke“ (Rollierung ohne Auslauf) ... Gefahr der Aufweichung des Flyschlehms.

Die Risiken dieses Bauvorhabens sind

- ggf. übersteilte Böschungen / Baugrubenwände => entsprechend böschten oder sichern;
- ggf. schädliche Erschütterungen / Lärm beim Felsabtrag mit z.B. Hydromeißel;
- Aufweichung / Bildung einer „Schmierschicht“ => kein Wasser in der Baugrube stehen lassen ... wegdrainagieren oder abpumpen;
- Rutschgefahr bei Vernässung = Schmierung potentieller Gleitflächen, Wasserdruck ... möglichst keine Versickerung von Niederschlagswässern.

### 4.2 Baugrube

Soweit möglich, können Baugruben unter ~60° geböschet ausgehoben werden; wo dafür zu wenig Platz: Zufahrt, Abstand zu Grundgrenzen; muss abschnittsweise abgegraben und gesichert werden, es sei denn, es kann temporär Nachbargrund in Anspruch genommen werden; Vorsicht vor beim Aushub gelockerten Blöcken ... Arbeitssicherheit.

Als Sicherung steiler Baugrubenwände kommt eine Bodenvernagelung: bewehrter Spritzbeton, rückgehängt mit „Nägeln“ = einfachen Selbstbohrankern, infrage. Die Baugrubensohle wird idR. befahrbar sein, z.T. leicht aufweichbar ... wird klebrig; z.T. felsig.

### 4.3 Gründung

Es wird eine einheitliche frostfreie Gründung auf Boden geringer Nachgiebigkeit: Flyschschutt bzw. verwitterter Flyschfels; empfohlen; bei allfälligem örtlichem Auftreten auf hartem Fels wird empfohlen, ~30cm tiefer auszuheben und eine gut verdichtete „Polster-“ Schüttung einzubauen. Aufgelockerter Boden ist anzuvordichten, aufgeweichter Boden wäre gegen Magerbeton auszutauschen, Bodenbeschau.

Die Laststreifen von Stahlbetonplatten, Streifenfundamente oder Betonplomben üblicher Abmessungen können im Sinne der (alten) ÖN B4435-1 auf zumindest halbfestem gemischtkörnigem Boden (Bild 4a), nach Verdichtung zur Kompensation der Auflockerung, berechnet werden mit einem

- Bemessungswert des Sohldruckwiderstandes von etwa  $q_{fd} = 220 \text{ kN/m}^2$ ; allfällige Erhöhungen und Abminderungen laut Norm;
- die Setzungen sind gering, jedoch nicht ganz gleichmäßig zu erwarten ... Vergleichmäßigung durch Stahlbetonplatte;
- für eine allfällige Bemessung mit elastischer Bettung kann der Bettungsmodul zu  $k_s = \sigma / s = 20 \text{ MN/m}^3$  eingeschätzt werden.

Ausreichende **Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit** werden im Sinne der ÖN B1997-1-2: 2019, Teil 2: Flächengründungen, vom konstruktiven Bearbeiter mit den aus geotechnischer Sicht vorgeschlagenen Baukonstruktionen und den angegebenen Rechenwerten nachgewiesen werden können.

#### 4.4 Entwässerung

Das Untergeschoß wird wasserdicht auszubilden und oben bindig, unten wasserdurchlässig mit guter Verdichtung zu hinterfüllen, sowie zu drainagieren sein: m.E. eine kontrollier- und spülbare (Schächte) Ringdrainage Ø150mm auf Aushubniveau, zweckmäßig auf der Sauberkeitsschicht verlegt, rückstaufrei, mit Auslauf ins Freie / Einleitung in RW- Kanal: entsprechend höhenversetzt, oder Rückschlagklappe.

Niederschlagswässer sind – hier nicht konzentriert versickerbar – im RW- Kanal abzuleiten, etwa auch aus Rigolen in der Zufahrtsstraße; soll der Brunnschacht als Zisterne genutzt werden, wäre seine Wasserdichtigkeit zu kontrollieren bzw. herzustellen. Geringe Regenmengen – von Wegen usw. – können extensiv im Rasen versickert werden.

#### 4.5 Bauliche Hinweise

- Meines Erachtens Kanäle frostfrei, jedoch nicht tiefer legen als unbedingt nötig; Aushub im Flyschfels ist schwierig.
- Bestehende Stützmauern bei der Zufahrt auf Standsicherheit kontrollieren, ggf. unterfangen und / oder absteifen; Zufahrt ohne Umkehrplatz für PKW ?

#### 4.6 Kontrollen, Messungen und Beweissicherung

Für die im Sinne der EN 1997-1 stets erforderliche Überprüfung der Bauausführung sind erforderlich:

- **Eigenkontrolle** der Baufirma, auch Spezialtiefbaufirma, nach den einschlägigen Normen;
- augenscheinliche **Überwachung durch die ÖBA bzw. Architekt oder Statiker**; sowie
- **Bodenbeschau** im Sinne der BO für NÖ durch einen Fachmann.

Eine genaue Beweissicherung an Nachbarobjekten ist wie immer dringend zu empfehlen.

#### Schlussbemerkung

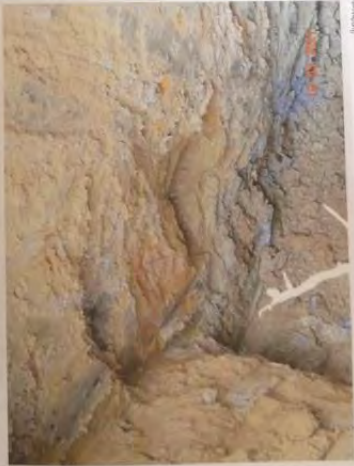
Im Sinne des EC7 ersuche ich um rechtzeitige Information bei Ergänzungen oder Abänderungen des Bauvorhabens. Während der Bauausführung ist zu überprüfen ... Bodenbeschau ... und ggf. mitzuteilen, ob die tatsächlich angetroffenen Baugrundverhältnisse den Aufschlüssen und dem Geotechnischen Gutachten entsprechen.

#### Beilagen

- 2 Seiten Fotodokumentation
- 1 Ausschnitt aus dem NÖ-Atlas  
mit eingetragenen Probeschächten



2021/11 EFH Eichgraben Annenhofstraße 88  
Probegrabung 10.3.2021: Schurf A



Arbeitsplan  
Merkmalsskizze  
KÜ-Bemerkung

K	1,80
Summe K	1,80

19710 Eichgraben

EZ: 737/2

257



**Niederösterreich ATLAS Eichgraben Annenufstraße**



Quelle: Land Hoheemsbereich, BV  
 © Land Hoheemsbereich, kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit  
 Verwendungszweck: Müller

2021/11 Eichgraben, Annenufstraße 88  
 Lagekizze der Bodenaufschlüsse 1:1000

EZ:	73712	257	5460
	Niederösterreich		5460
PLANNHALT:	GRUNDRISS, SCHNITT A-A, ANSICHTEN		5460
	LAGEPLAN M...		5460



Gemeindezentrum, Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben, Pol. Bez. St. Pölten NÖ  
T 02773/44600 | Fax 02773/44600-35  
info@eichgraben.at | www.eichgraben.at

Parteiverkehr:  
Mo., Mi. Fr.: 08:00 – 12:00  
Di.: 08:00 – 12:00, 16:00 – 19:00

Aktenzeichen: BS-149/2020  
Bearbeiter: Barbara Fandler-Stadler

17.08.2021

## NIEDERSCHRIFT

über die für den heutigen Tag anberaumte

## GUTACHTENERSTELLUNG

betreffend den Antrag vom 22.12.2020 um die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeveränderung und Einfriedung in 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, auf dem Grundstück Nr. 737/2, EZ 257, KG Eichgraben, Grundbuch Eichgraben

### Beteiligte:

Bausachverständiger

Dipl. Ing. Gerhard Tessarek

Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben

Schriftführer

Barbara Fandler-Stadler

Rathausplatz 1, 3032 Eichgraben

Gegenständliches Grundstück ist im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Eichgraben als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen. Vorliegendes Projekt entspricht den Bestimmungen des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Eichgraben (F/o/I,II).

Das gegenständliche Bauvorhaben stellt keinen Widerspruch zum § 56 NÖ Bauordnung 2014 dar.

In der Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse befindet sich das ggst. Grundstück in der "gelben und roten Zone", es bedarf daher einer Vorbegutachtung durch den Landesgeologen. Rückmeldung Dr. Schweigel vom 20.01.2021 ist die Vorlage eines geologischen Gutachten notwendig. Ein geotechnisches Gutachten vom 19.03.2021, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlfhofstraße 2/15, 350 Krems wurde nachgereicht – eingelangt am 25.03.2021.

### Vorgelegt wurden:

- Einreichplan Nr. 116/20, Planverfasser Speed-Bau GmbH, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau - nochmalig überarbeitet eingelangt am 11.08.2021, inkl. Lage- und Höhenplan, GZ 1816/20, Dipl. Ing. Jerzy Szmidt, R. Schuhmannsgasse 38, 2380 Perchtoldsdorf
- Baubeschreibung vom 21.12.2020
- Energieausweis erstellt von Speed-Bau GmbH, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau vom 16.12.2020
- Geotechnisches Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlfhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021 – eingel. 25.03.2021

Da lt. Geotechnischen Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlfhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021 – eingel. 25.03.2021 - eine Versickerung von

Hilfsgew  
19.08.21  
PLÄNE

Niederschlagswässern nicht oder nur schwer möglich und eine Einleitung in den RW-Kanal lt. aktueller Verordnung nicht zulässig ist, wurden die Einreichpläne mit einem Entwässerungskonzept ergänzt und am 08.04.2021 ausgewechselt.

Eine neuerliche Auswechslung der Einreichpläne auf Grund fehlerhafter Ansichtsdarstellung erfolgte am 11.08.2021.

Der Bauwerber beabsichtigt auf dem Grundstück, Parz. Nr. 737/2 der KG Eichgraben, die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeveränderung und Einfriedung.

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise errichtet. Im Keller werden im Wesentlichen die Garage mit zwei Stellplätzen, Lagerräume, Waschküche und ein Technikraum untergebracht. Erdgeschoß und Obergeschoß werden für Wohnzwecke ausgebaut, im Dachgeschoß ist ein Atelier vorgesehen.

Ausgehend vom öffentlichen Gut führt eine Auffahrt bis zur Garage, wobei die Rampenneigung max. 14,25% beträgt. Vorgelagert dem Wohnhaus wird ein Swimmingpool mit einer Nutzfläche von ca. 103m<sup>2</sup> errichtet. Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer werden in eine Zisterne eingeleitet, das Überwasser im Anschluss daran in eine begrünte Versickerungsmulde mit einem Fassungsvermögen von 3m<sup>3</sup> eingeleitet.

Im Abstand von 5m hinter der straßenseitigen Grundgrenze wird im Bereich der Auffahrt ein Flügeltor errichtet. Die Einfriedungen sind ansonst bereits bestehend.

Die Aufschließung erfolgt von Süden über das öffentliche Gut

Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wärme-Pumpe.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz

An das öffentliche Kanalnetz und an die Wasserversorgungsanlage sind angeschlossen: Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß

Näheres ist aus dem vorliegenden Projekt der Fa. Speed Bau GmbH Baumeisterbetrieb, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau ersichtlich.

#### **Gutachten des Bausachverständigen:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Vorprüfung gem. § 20 NÖ Bauordnung 2014 durch die Baubehörde ergab, dass kein Widerspruch zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliegt.

Der vorliegende Energieausweis konnte aus zeitlichen Gründen nicht auf Plausibilität geprüft werden.

Im Projekt sind keine Angaben über den Grundwasserhöchststand angegeben und werden daher im gegenständlichen Gutachten nicht beurteilt.

Der freie Lichteinfall auf Hauptfenster bestehender und zukünftig zulässiger Gebäude wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Aus bautechnischer Sicht bestehen gegen die Errichtung bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Einhaltung nachstehender Auflagen keine Bedenken:

- 1) Der Baubeginn ist gemäß § 26 NÖ Bauordnung 2014 der Baubehörde anzuzeigen.
- 2) Ein Bauführer gemäß § 25 NÖ Bauordnung 2014 ist spätestens bei Baubeginn namhaft zu machen.

- 3) Die Hinweise und Empfehlungen des Geotechnischen Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021, sind genauestens einzuhalten.
- 4) Die Verordnungen der Marktgemeinde Eichgraben sind genauestens einzuhalten.
- 5) Das Kellergeschoß ist gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser im Boden (z.B.: Bodenfeuchtigkeit, Grundwasser) abzudichten.
- 6) Stützmauern sind entsprechend der Verordnung der Marktgemeinde Eichgraben mit einer max. Höhe von 1,50 m herzustellen.
- 7) 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.
- 8) Die Einleitung von Drainagewässern in den öffentlichen Kanal ist verboten.
- 9) Versickerungsflächen dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sich ein Bewuchs (Wiese) gebildet hat. Mähgut und Laub sind zu entfernen.
- 10) Die Regenwasser des Vorplatzes dürfen nicht auf öffentliches Gut abgeleitet werden. Eine punktuelle Versickerung (z.B.: Sickerschacht) ist nicht zulässig.
- 11) Anfallende Oberflächen- und Dachwässer sind auf Eigengrund zu halten.
- 12) Die Fäkalien u. sonstige Abwässer sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal entsprechend der ha. aufliegenden Situierungsprotokolle abzuleiten. Bezüglich der Kanalisierung sind die Bestimmungen des NÖ. Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 i.d.g.F., die ÖNORM B 2501 (Hauskanalanlage) sowie ÖNORM B 5101 (Abscheider für brennbare Flüssigkeiten) einzuhalten.
- 13) Zur ersten Löschhilfe ist ein Handfeuerlöscher der Brandklasse AB mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg in der Garage zu montieren. Der Feuerlöscher muss der ÖNORM EN 3-7 entsprechen. Er ist längstens alle zwei Jahre gemäß ÖNORM F 1053 überprüfen zu lassen.
- 14) Die natürlichen Lüftungsöffnungen der Garage sind zur Hälfte des erforderlichen Lüftungsquerschnittes (z.B.: 200cm<sup>2</sup> je Stellplatz bei Garagen bis 100 m<sup>2</sup>) in Deckennähe und zur Hälfte unmittelbar über dem Fußboden anzubringen.
- 15) Die Rauchwarnmelder sind entsprechend der TRVB 122 S zu planen, herzustellen und zu warten.
- 16) Ganzlastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren sind bis auf eine Höhe von 1,50 m über der Standfläche, vertikale Verglasungen (z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbare Flächen sind bis auf eine Höhe von 85 cm über der Standfläche, mit geeignetem Sicherheitsglas auszuführen.
- 17) Überkopfverglasungen sind aus VSG/TVG - Sicherheitsglas entsprechend dem statischen Erfordernis zu dimensionieren und auszuführen.
- 18) Absturzsichernde Verglasungen sind auf Grundlage der ÖNORM B 3716-3 und entsprechend der TRAV (technische Richtlinie für absturzsichernde Verglasung) herzustellen.
- 19) Sämtliche Absturzstellen ab 60 cm sind mittels eines 1m hohen Geländers zu sichern.
- 20) Stiegen, Handläufe und Absturzsicherungen sind gemäß Anhang 4 der NÖ BTV 2014 in Verbindung mit der ÖNORM B 5371 i.d.g.F. herzustellen.
- 21) Hinter der straßenseitigen Grundgrenze ist ein Putzschacht gem. ÖNORM B 2504, für den Hausanschlusskanal herzustellen.
- 22) Der Wasserzähler ist in einem Wasserzählerschacht, nahe der Grundgrenze zum öffentlichen Gut, auf Eigengrund frostfrei zu errichten.
- 23) Betreffend Wasserleitung ist das NÖ. Wasserleitungsanschlussgesetz 1978, LGBl. 6951 i.d.g.F. sowie die Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Eichgraben in der geltenden Fassung zu beachten. Der Anschluss ist gem. den ha. aufliegenden Situierungsprotokollen auszuführen.
- 24) Ablaufstellen im Entwässerungssystem unterhalb der Rückstauenebene sind gegen Rückstau gem. ÖNORM EN 12056-4 zu sichern.

PLANE  
 19.03.21

25) Es ist ein Netzabschlusspunkt für eine hochgeschwindigkeitsfähige elektronische Kommunikation, herzustellen. Bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit ist ein Zugangspunkt vorzusehen.

**26) Folgende Nachweise sind der Fertigstellungsanzeige beizulegen:**

- a) Bescheinigung des Bauführers gem. § 30 der NÖ Bauordnung 2014 über die plan-, beschreibungs- und bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes.
- b) Bestätigung über die Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen des Geotechnischen Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlhofstraße 2/15, 3500 Krems vom 19.03.2021.
- c) Bestätigung der Errichtung einer Sickeranlage, zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund.
- d) Statischer Nachweis über die Tragfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit des gesamten Bauwerkes laut Eurocodes.
- e) Bestätigung über die Umsetzung des Energieausweises
- f) Bestätigung, dass die neu geschaffenen Aufenthaltsräume mit Maßnahmen entsprechend der ÖNORM S 5280-2 (Neubau) bzw. ÖNORM 5280-3 (Sanierung) und der am Standort anzunehmenden Radonpotentialklasse 2 gegen Radonemission aus dem Untergrund geschützt wurden [Pkt. 8.2 Anlage 3 zur NÖ BTv 2014].
- g) Baubefund des Rauchfangekehrmeisters über die Abgasanlage
- h) Eignungsbefund des Rauchfangekehrmeisters für die Feuerungsanlage an die Abgasanlage
- i) Prüfprotokoll der Elektroinstallationen
- j) Dichtheitsbestätigung der Hauskanalisation gem. ÖNORM EN 1610 und ÖNORM B 2503
- k) Bestätigung über die lagerichtige Situierung des Bauvorhabens

Das fertig gestellte Bauvorhaben ist der Baubehörde gem. § 30 NÖ Bauordnung 2014 schriftlich samt Bauführerbescheinigung und erforderlichen Nachweisen anzuzeigen.

Ansonst wird auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, der NÖ Bautechnikverordnung 2014 samt Anhänge und dem NÖ ROG 2014 hingewiesen.

**Empfehlungen des Rauchfangekehrers:**

*Bei Wohneinheiten mit Dunstabzug, Lüftungen bzw. kontrollierter Wohnraumlüftung ist für Ab- und Zuluft für Feuerstätten zu sorgen (Zuluftschaft).*

*Vor Baubeginn eines Bauvorhabens mit einer Feuerstätte wird empfohlen mit dem zuständigen Rauchfangekehrer in Kontakt zu treten.*

**Information:**

Bei der Planung der Herstellung der Kanal- bzw. Wasseranschlüsse ist ca. 3 Wochen vorher zwecks Terminabsprache und Bauausführung mit der Marktgemeinde Eichgraben (Infrastruktur) Kontakt aufzunehmen.

Die Einleitung von Drainagen- und Grundwasser in den öffentlichen Mischwasser- und Schmutzwasserkanal ist verboten.

Die Parteien wurden über die Kanaleinmündungsabgabe und die Wasseranschlussabgabe informiert.

*Gem. § 39 Abs. 3 NÖ Bauordnung ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes – ausgenommen Gebäude im Sinn des § 18 Abs. 1a Z 1 – oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird und bei einer Grundabteilung (§ 10 Abs. 1 NÖ Bauordnung) nach dem 1. Jänner 1970 ein Aufschließungsbeitrag bzw. nach dem 1. Jänner 1989 eine Ergänzungsabgabe oder bei einer Bauplatzerklärung eine Aufschließungsabgabe oder anlässlich einer Baubewilligung ein Aufschließungsbetrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben und*

bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient angewendet wurde als jener, der der im Bebauungsplan nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht.  
Die Ergänzungsabgabe ist aus diesem Anlass auch dann vorzuschreiben, wenn bei einem bebauten Bauplatz noch nie ein Aufschließungsbeitrag, eine Aufschließungsabgabe oder eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben wurde.

Das Versetzen von Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Hydranten, Lichtmasten, Verkehrszeichen, Verkehrsspiegel, Verkehrsleiteinrichtungen, Schaltkästen etc., oder die Umgestaltung von Straßeneinbauten wie z. B. Randsteinen, Schrägbordsteine, Absenken des Gehsteigniveaus, Angleich zum öffentlichen Gut etc., sind mit der Abteilung Infrastruktur der Marktgemeinde Eichgraben abzusprechen und nach genauer Abstimmung auf eigene Kosten vorzunehmen.

**Hinweis bei Grundstücken mit keinem direkten Anschluss ans öffentliche Gut:**

Private Zufahrtbereiche und private Zufahrtsstraßen bzw. private Servitutflächen (mit oder ohne eingetragenen Fahr- od. Leitungsrecht) werden zu Zwecken der Müllentsorgung und auch Schneerräumung durch den Kommunaldienst (FRÄCHTER des Gemeindeverbands für Umweltschutz und Abgabeneinhebung (GVU) und Fahrzeuge der Marktgemeinde Eichgraben) nicht befahren.  
Daher:

Für die Müllentsorgung ist ein ausreichend geeigneter Platz für die Sammelcontainer auf privaten Grund, direkt angrenzend an das öffentliche Gut (Straße) der Marktgemeinde Eichgraben vorzusehen oder die Sammelcontainer werden zu den Abholterminen von den Liegenschaftseigentümern zum öffentlichen Gut Straße gebracht und nach Entleerung wieder zum Gebäude zurückgestellt. Ein dauerhaftes Abstellen von privaten MÜLLCONTAINERN am öffentlichen Gut ist nicht zulässig.

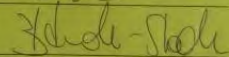
- Die SCHNEERRÄUMUNG ist aus dem eigenen privaten Wirkungsbereich vorzunehmen oder entsprechende Dienstleister sind zur Winterdienstbetreuung privat zu beauftragen.

Dauer der Gutachtenerstellung: 3/2 Std.

v. B. B.

Dipl. Ing. Gerhard Tessarek  
(Bausachverständiger)

Barbara Fandler-Stadler  
(Schriftführer)

Handwritten notes on the right margin: "Hilfsplan" and "PLANE".



DIPL. ING. WALTER MÜLLER  
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN  
A-3500 KREMS, MÜHLHOFSTR. 2/15  
Telefon und Fax: 02732/71525  
office@zi-mueller.at

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

19. Sep. 2022

An Herrn  
Pawel Fijalkowski

GZ 2021 / 11- 2

Klederinger Straße 96/1/8  
2320 Kledering

Krems, 15.9.2022

Betrifft: **Bvh EF- Haus 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88 / BAUGRUBE**

## GEOTECHNISCHE STELLUNGNAHME

über die Standfestigkeit / Standsicherheit der fast fertig ausgehobenen Baugrube.

### 1. GRUNDLAGEN

Begehung und Besprechung mit Herrn Fijalkowski und Herrn BM Dvorak vom 13.9.2022

Mein Geotechnisches Gutachten GZ 2021/11 vom 19.3.2021

Polierplanung von Atelier Marek: Keller- und Erdgeschoß- Grundrisse, 2 Schnitte; vom 27.6.2022

### 2. VERANLASSUNG

Die hangseits ~6m, und talseits ~3m tiefe Baugrube wurde vor ungefähr einem Monat – im Gegensatz zu meinem Geotechnischen Gutachten – unter ~ 80° geböschet und ohne Sicherung ausgehoben, da augenscheinlich standfest. Nunmehr wird von der Gemeinde / Baubehörde eine Bestätigung der Standsicherheit gefordert.

### 3. BEFUND

Es steht unter kaum Humus an:

- - 1m Verwitterungslehm an, ocker, erdfeucht, halbfest, übergehend in
- - 1 – 2m Flysch- Schutt: kantige Sandstein- Blöcke, in sandig- lehmigem Verwitterungsmaterial, erdfeucht bis trocken; darunter
- Flysch- Fels im Verband: Schichten aus
  - Sandstein, hart, idR. nach Süden einfallend, mit unterschiedlichen Neigungen – Falte, ockerfarben, idR. mittel- bis weitständig geklüftet, Klüfte idR. eben und rau, z.T. mit tonigen Bestegen; und
  - Flysch- Ton, an der Oberfläche ausgetrocknet, hellgrüngrau und hart; ab ~10 – 15cm Tiefe unter der Oberfläche erdfeucht bis feucht, dunkelgrüngrau und steifplastisch mit guter Kohäsion, engständig geklüftet / gefältelt, im Labor Zerfallversuch : kurzzeitig beständig, zerfällt nach 24 Stunden; mit 20%iger Salzsäure kein Kalkgehalt im Ton, jedoch Aufbrausen in hellen Einsprengeln;
- kein Hang- oder Grundwasser, trotz Regenfällen.

Die Baugrubenwände sind zufolge des Lösens mit Hydromeissel und Bagger-Abtrag oberflächlich deutlich aufgelockert ... z.T. Flatsche mit Hand lösbar ... und weisen zahlreiche lose Blöcke auf, die in beengten Verhältnissen eine Gefahr für die Arbeitssicherheit sind. Einzelne Wände müssen noch -1m zurück ausgehoben werden.

In der nordwestlichen Ecke erfolgte oben - im Flyschschutt - ein Ausbruch, mit nach Größe der Ausbruchsnische -1 - 2m<sup>3</sup> Material.

#### 4. BEURTEILUNG

Der gesunde und trockene Fels mit idR. guter Reibung und Verspannung spricht für temporäre Stand-sicherheit. Mit der vorliegenden Neigung von  $\sim 80^\circ$  sind auch Verwitterungslehm und Flyschschutt - trocken - idR. kurzfristig standfest; maßgeblich sind die Flysch-Ton- Schichten ... bindiger Boden ... idR. Böschungeneigung  $60^\circ$ . Ein Abrutschen von Felsformationen in Tonschichten bzw. Schichten mit tonigem Besteg ist prinzipiell möglich, insbesondere bei Durchfeuchtung. In Summe wurden keine Anzeichen für „Gefahr im Verzug“ festgestellt; und ist das Restrisiko meiner Ansicht nach gering; jedoch gilt in Fels der alte Bergmannspruch: „vor der Hacke ist es finster“.

Es sind daher m.E. folgende Maßnahmen erforderlich bzw. zielführend:

1. Schnellstmöglicher Bau, mit Abstützung der Baugrubenwände, jedenfalls noch vor dem Winter; dabei laufende Beobachtung der Baugrube und der Nachbargrundstücke ... Wasserausritte, Anrisse usw. wären gefährlich.
2. Vorheriges und periodisches Räumen / Abkehren der Baugrubenwände von losem Material, dann erscheint ausreichende Arbeitssicherheit in der weiten Baugrube gegeben.
3. Herstellung von Bodenplatte, Drainagen und StB- Kellerwänden, darauf Decke: bevor erdseitig isoliert oder gedämmt wird - enge Baugrube - kann m.E. die Arbeitssicherheit durch ein Schutzgerüst hergestellt werden: z.B. kräftiger Bohlenverzug, einerseits auf der Kellerdecke (befahrbar / unterstellen), andererseits auf z.B. Zweischneidern aufliegend, diese auf Stehern an der Felswand gelagert; alle Hölzer entsprechend verklammert usw.: so kräftig, dass eventuell abstürzen-des lockeres Material, z.B. 1m<sup>3</sup> pro m, sicher aufgefangen werden kann. Darüber sollte übliche Pötzung ausreichen; alles nach dem Stand der Technik und in Anpassung an die angetroffenen Gegebenheiten.
4. Hinterfüllen mit einwandfrei verdichtbarem, wasserdurchlässigem Material, lagenweise und gut verdichtet ... z.B. Baggeranbau- Rüttelplatte, ferngesteuerte Grabenwalze etc.

Alternativen dazu wären

- eine Nagelwand aus leicht bewehrtem Spritzbeton, rückgehängt mit einfachen, einzementierten Selbstbohr- Anker = Nägeln, im Raster von  $\sim 1,5m \times 1,5m$ ; sowie einzelnen Entwässerungsöffnungen. Erfahrungsgemäß empfehle ich 15cm SpC 20/25 J2, Baustahlgitter AQ55, und etwa 4m langen Nägeln, z.B. IBO R32 oder Glw, mit Felsbohrkrone. Oder
- Überbetzung, wobei m.E. die Netze nicht einfach von oben abgehängt werden können, sondern ebenfalls mit Nägeln und Krallplatten entsprechend verankert werden müssten.

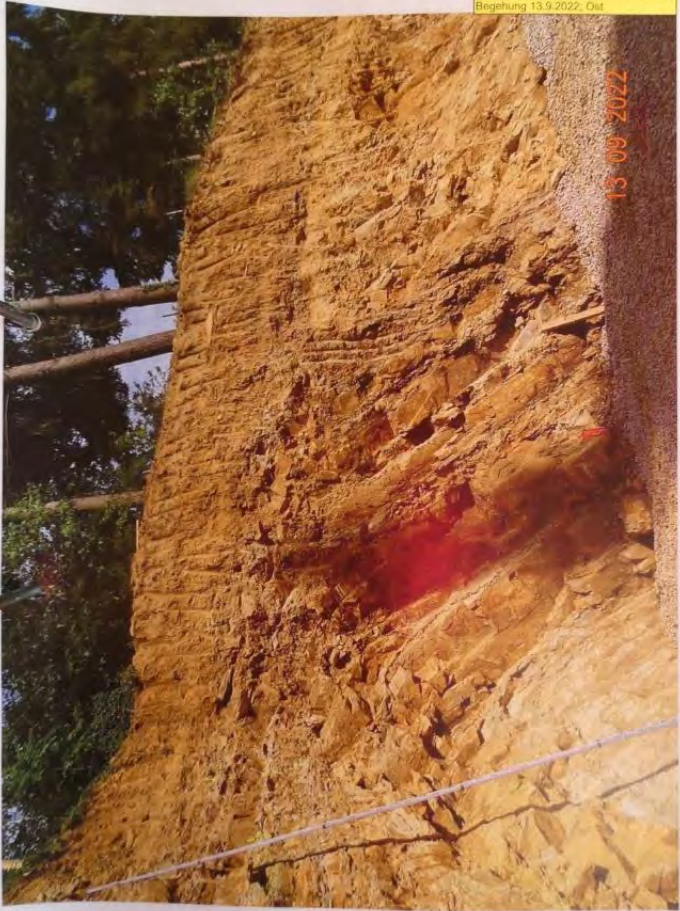
Nägel unter Fremdgrund bedürfen der Zustimmung der Nachbarn; eventuell einfacher zu erhalten für Nagel aus glasfaserverstärktem Kunststoff GFK, die - abreißbar - kein Hindernis bei späterem Bau auf Nachbargrund darstellen.

Beilagen:  
6 Seiten Fotodokumentation



2021/11 Eichgraben Annenhofstraße 58  
Begehung 13.9.2022; Ost

13.09.2022



EZ

737/2

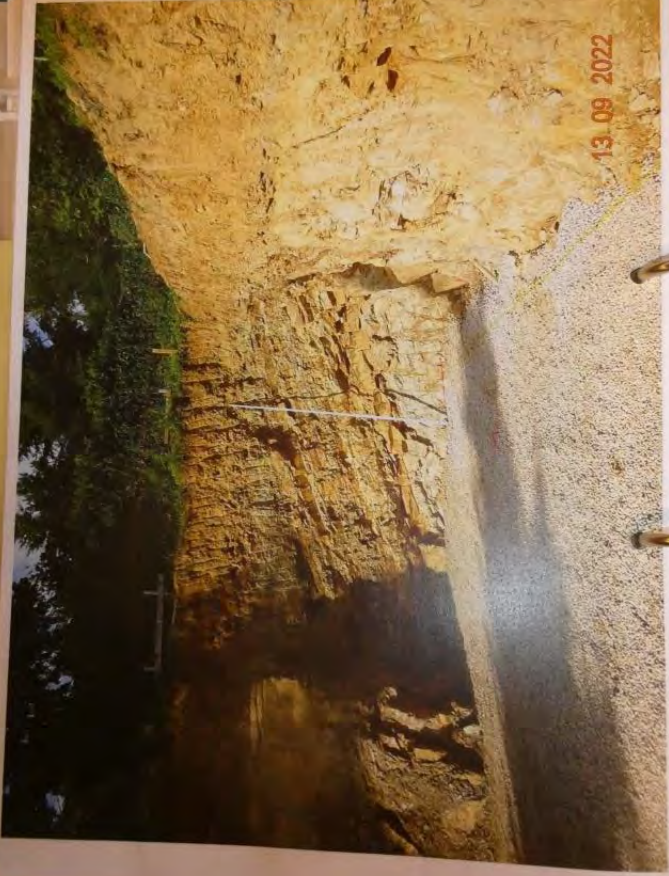
PLANNHALT: GRUNDRISSSE, SCHNITT A-A ANSICHTEN  
LAGEPLAN  
Eichgraben

257

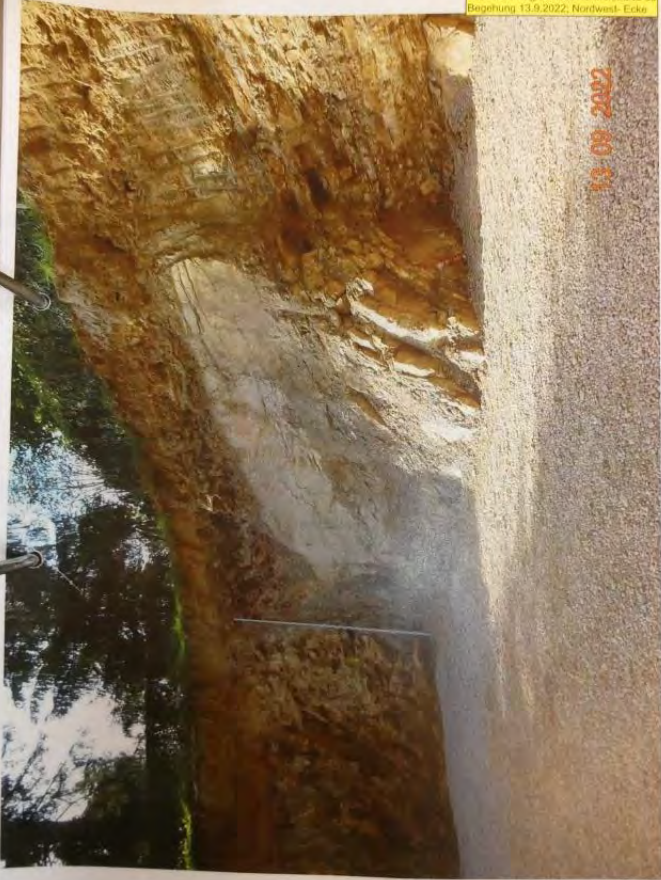
1:50  
1:20

2021/11 Eichgraben Annenholzstraße 88  
Begehung 13.9.2022; Nordost

13.09.2022



2021/11 Eichgraben Arnenhofstraße 68  
Begehung 13.9.2022; Northwest-Ecke



737/2	ELZ	440 100	Eichgraben
PLANNHAFT GRUNDRISSSE . SCHNITT A-A , ANSICHTEN LAGEPLAN M 1:250			

GF

2021/11 Eichgraben Arpenhofstraße 88  
Begehung 13.9.2022; West

13.09.2022



2021/11 Eichgraben Anttenhofstraße 88  
Begehung 13.9.2022, Südwest

13.09.2022



Hyd  
Geo

737/2 | EZ | 257 | Eichgraben

PLANNHALT: GRUNDRISSSE, SCHNITT A-A, ANSICHTEN  
LAGEPLAN M 1:250

IG

2021/11 Eichgraben Annenhofstraße 88  
Begehung 13.9.2022, Ausbruch NW-Ecke ober

13.09.2022



2021/11 Eichgraben Annenhoferstraße 88  
Begehung 13.9.2022: Details Falte



1:2

737/2

PLANHAFT GRUNDRISS

257

2021/11 Eichgraben Annenhofstraße 88; Begehung  
13.9.2022; Details Ton, Auflockerung, Bestege





# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** Österreichischer Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	356 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge	1,48 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m <sup>2</sup> K
Bezugfläche	285 m <sup>2</sup>	Heizlage	170 °	LEK <sub>F</sub> -Wert	261
Brutto-Volumen	1 163 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3596 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	783 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	Bauweise	metrisches
Kompaktheit (AV)	0,57 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

## ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	48,3 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt	HWB <sub>ref,PK</sub>	24,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf			HWB <sub>PK</sub>	24,5 kWh/m <sup>2</sup> a
End-/Lieferenergiebedarf			ELEB <sub>PK</sub>	30,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f <sub>GEE</sub>	0,63
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	10 120 kWh/a	HWB <sub>ref,SK</sub>	28,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	10 120 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	28,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	4 546 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	5 551 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	15,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Heizten		e <sub>HEIZ,H</sub>	0,36
Haushaltsstrombedarf	5 845 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	11 396 kWh/a	EEB <sub>SK</sub>	32,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	21 766 kWh/a	PEB <sub>SK</sub>	61,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	15 042 kWh/a	PEB <sub>ne,SK</sub>	42,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	6 723 kWh/a	PEB <sub>en,SK</sub>	18,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Kohlendioxidemissionen	3 145 kg/a	CO2 <sub>SK</sub>	8,8 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE</sub>	0,63
Photovoltaik-Export		PV <sub>Export,SK</sub>	

## ERSTELLT

GvR-Zahl		ErstellerIn	Speed Bau GmbH
Ausstellungsdatum	16.12.2020		Hauptstraße 28
Gültigkeitsdatum	Planung		2481 Achau

Unterschrift

Speed-RAU GmbH Baumeisterbetrieb  
Lanzendorf Str. 62, 2481 Achau  
UID-Nr.: ATU66626038  
Tel.: 0043 6508916370  
E-Mail: info@speed-bau.eu  
www.speed-bau.eu

Die Energieeffizienzzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Informations- und Vergleichsfunktion. Aufgrund der individuellen Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekonzentration von den hier angegebenen abweichen.

## Datenblatt GE EFH Annenhof

Anzeige in Druck

## HWB SK

Gebäudedaten -  
Brutto-Grundfläche  
Konditioniertes  
Gebäudehüllfläche

Ermittlung der E  
Geometrische  
Bauphysikalische  
Haustechnik D

## Ergebnisse Stan

Transmissions  
Lüftungswärm  
Solare Wärm  
Innere Wärm  
Heizwärmebe

## Ergebnisse Refer

Transmission  
Lüftungswärm  
Solare Wärm  
Innere Wärm  
Heizwärmebe

## Haustechniksys

Raumheizung:  
Warmwasser:  
Lüftung:

## Berechnungsg

Der Energieausweis  
Berechnung nach ÖN  
Gebäudehüllfläche  
Verwendete Normen  
ÖN B 8150-1 / 1  
ÖN EN ISO 8946

Anmerkungen:  
Der Energieausweis  
Ergebnisse sind  
unverbindlich für  
Energieausweise  
Energieausweise



**Bauteil Anforderungen**  
**EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben**

BAUTEILE	R-Wert	R-Wert min	U-Wert	U-Wert max	Erfüll.
EK01 erdanliegender Fußboden in unconditioniertem Keller (>1,5m unter			0,22	0,34	Ja
EW01 erdanliegende Wand (>1,5m unter Erdreich)			0,27	0,34	Ja
KD01 Decke zu unconditioniertem gedämmtem Keller	3,85	3,50	0,23	0,40	Ja
AW01 Außenwand			0,13	0,35	Ja
AW02 Außenwand			0,16	0,35	Ja
FD01 Außendecke, Wärmestrom nach oben			0,14	0,20	Ja
FD02 Außendecke, Wärmestrom nach oben			0,14	0,20	Ja
DD01 Außendecke, Wärmestrom nach unten	9,15	4,00	0,10	0,20	Ja
FENSTER			U-Wert	U-Wert max	Erfüll.
Prüfmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)			0,68	1,40	Ja
Prüfmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)			0,68	1,40	Ja
Prüfmaß Typ 2 (T2) (gegen Außenluft vertikal)			0,64	1,40	Ja

Einheiten: R-Wert (m<sup>2</sup>K/W), U-Wert (W/m<sup>2</sup>K)  
 Quelle U-Wert max: NO STV 2014  
 U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

**Bauteile**

**EFH Annenhofs**

**EK01 erdanliegend**

Zement- und Zementfl.  
 Dichtungsbahn Polyeth.  
 Stahlbeton 160 kg/m<sup>3</sup>  
 XPS  
 1.202.02 Stahlbeton  
 Rollierung Kies (1700)

**EW01 erdanliegend**

Kalkzementputz, innen  
 Stahlbeton 160 kg/m<sup>3</sup>  
 Dorr Elastomer- bzw. F.  
 AUSTROTHERM XPS

**KD01 Decke zu**

Mehrschichtparkett  
 Zement- und Zementfl.  
 Dichtungsbahn Polyeth.  
 Trittschalldämmplatte  
 Styroporgranulat zeme.  
 Stahlbeton 160 kg/m<sup>3</sup>  
 KI Tektalan A2-E21-10

**ZD01 warme Z**

Mehrschichtparkett  
 Zement- und Zementfl.  
 Dichtungsbahn Polyeth.  
 Trittschalldämmplatte  
 Styroporgranulat zeme.  
 Stahlbeton 160 kg/m<sup>3</sup>  
 Baumit KlimaSpachtel

**AW01 Außenw**

Leichtputz  
 POROTHERM 25-38  
 AUSTROTHERM EP  
 Silikatputz mit Kunstst.

## Bauteile

### EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

EK01 erdanliegender Fußboden in unkonditioniertem Keller (>1,5m unter Erdreich)		von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$
	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m <sup>3</sup> )			0,0700	1,580	0,044
	Dichtungsbahn Polyethylen (PE)			0,0002	0,500	0,000
	Stahlbeton 160 kg/m <sup>3</sup> Armierungsstahl (2 Vol.%)			0,3000	2,500	0,120
	XPS			0,1400	0,035	4,000
	1.202.02 Stahlbeton			0,1000	2,300	0,043
	Rollierung Kies (1700 kg/m <sup>3</sup> )			0,1500	2,000	0,075
		<b>R<sub>se</sub>+R<sub>si</sub> = 0,17</b>	<b>Dicke gesamt 0,7602</b>	<b>U-Wert</b>		<b>0,22</b>

EW01 erdanliegende Wand (>1,5m unter Erdreich)		von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$
	Kalkzementputz, Innen (1800)			0,0150	0,870	0,017
	Stahlbeton 160 kg/m <sup>3</sup> Armierungsstahl (2 Vol.%)			0,2500	2,500	0,100
	Dorr Elastomer- bzw. Plastomerbitumenbahnen			0,0100	0,170	0,059
	AUSTROTHERM XPS PLUS 30			0,1400	0,042	3,333
		<b>R<sub>se</sub>+R<sub>si</sub> = 0,13</b>	<b>Dicke gesamt 0,4150</b>	<b>U-Wert</b>		<b>0,27</b>

KD01 Decke zu unkonditioniertem gedämmten Keller		von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$
	Mehrschichtparkett			0,0200	0,160	0,125
	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m <sup>3</sup> )	F		0,0600	1,580	0,038
	Dichtungsbahn Polyethylen (PE)			0,0002	0,500	0,000
	Trittschalldämmplatte Floorrock HP			0,0300	0,035	0,857
	Styroporgranulat zementgebunden (500 kg/m <sup>3</sup> )			0,0700	0,150	0,467
	Stahlbeton 160 kg/m <sup>3</sup> Armierungsstahl (2 Vol.%)			0,2000	2,500	0,080
	KI Tektalan A2-E21-100mm			0,1000	0,041	2,445
		<b>R<sub>se</sub>+R<sub>si</sub> = 0,34</b>	<b>Dicke gesamt 0,4802</b>	<b>U-Wert</b>		<b>0,23</b>

ZD01 warme Zwischendecke		von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$
	Mehrschichtparkett			0,0200	0,160	0,125
	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m <sup>3</sup> )	F		0,0600	1,580	0,038
	Dichtungsbahn Polyethylen (PE)			0,0002	0,500	0,000
	Trittschalldämmplatte Floorrock HP			0,0300	0,035	0,857
	Styroporgranulat zementgebunden (500 kg/m <sup>3</sup> )			0,0700	0,150	0,467
	Stahlbeton 160 kg/m <sup>3</sup> Armierungsstahl (2 Vol.%)			0,2000	2,500	0,080
	Baumit KlimaSpachtel			0,0030	0,780	0,004
		<b>R<sub>ae</sub>+R<sub>si</sub> = 0,26</b>	<b>Dicke gesamt 0,3832</b>	<b>U-Wert</b>		<b>0,55</b>

AW01 Außenwand		von Innen nach Außen		Dicke	$\lambda$	$d / \lambda$
	Leichtputz			0,0150	0,600	0,025
	POROTHERM 25-38 N+F			0,2500	0,259	0,966
	AUSTROTHERM EPS F PLUS			0,2000	0,031	6,452
	Silikatputz mit Kunstharzzusatz armiert			0,0050	0,800	0,006
		<b>R<sub>se</sub>+R<sub>si</sub> = 0,17</b>	<b>Dicke gesamt 0,4700</b>	<b>U-Wert</b>		<b>0,13</b>

## Bauteile

## EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

AW02	Außenwand	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	R <sub>s</sub>
	Knauf Gipskarton Feuerschutzplatte		0,0150	0,2500	0,060
	Stahlblech, verzinkt dazw.	5,0 %	0,0350	50,0000	0,007
	KI Dämmrolle TM 100	95,0 %		0,0327	0,008
	Dampfbremse Polyethylen (PE)		0,0020	0,5500	0,000
	OSB-Platten (650 kg/m³)		0,0200	0,1300	0,015
	Nutzholz (525kg/m³ -Lärche) -rauh, techn. getro. dazw.	26,7 %	0,1600	0,1500	0,009
	Steinwolle MW(SW)-T (100 kg/m³)	73,3 %		0,0360	0,008
	OSB-Platten (650 kg/m³)		0,0200	0,1300	0,015
	Steinwolle MW(SW)-T (100 kg/m³)		0,1000	0,0390	0,256
	OSB-Platten (650 kg/m³)		0,0030	0,5000	0,000
	Silikatputz (ohne Kunstharzzusatz) armiert		<b>Dicke gesamt 0,3550</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,27</b>
	RT <sub>0</sub> 7,0452	RT <sub>u</sub> 5,4809	RT 6,2631	Rse+Rsi	0,17
	Stahlblech, verzinkt.	Achsabstand 0,600	Breite 0,030		
	Nutzholz (525kg/m³)	Achsabstand 0,600	Breite 0,160		

FD01	Außendecke, Wärmestrom nach oben	von Außen nach Innen	Dicke	$\lambda$	R <sub>s</sub>
	Kies		0,0700	0,7000	0,100
	Schutzmatte		0,0062	0,1700	0,002
	Filtervlies PE		0,0010	0,5000	0,000
	COVERIT NOVOtan ® EPDM DA-K Rollenware		0,0018	0,1700	0,000
	Filtervlies PE		0,0010	0,5000	0,000
	steinopor EPS-W30		0,2400	0,0360	0,667
	ISOCELL AIRSTOP Dampfbremse		0,0003	0,2200	0,000
	Stahlbeton 160 kg/m³ Armierungsstahl (2 Vol.%)		0,2000	2,5000	0,080
	Leichtputz		0,0150	0,8000	0,002
		Rse+Rsi = 0,14	<b>Dicke gesamt 0,9353</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,14</b>

FD02	Außendecke, Wärmestrom nach oben	von Außen nach Innen	Dicke	$\lambda$	R <sub>s</sub>
	Kies		0,0700	0,7000	0,100
	Schutzmatte		0,0062	0,1700	0,002
	Vlies PP		0,0050	0,2200	0,002
	Hertalan easy cover		0,0018	0,2400	0,000
	OSB-Platten (650 kg/m³)		0,0300	0,1300	0,023
	Nutzholz (525kg/m³ -Lärche) -rauh, techn. getro. dazw.	10,0 %	0,3000	0,1500	0,200
	Steinwolle MW(SW)-T (100 kg/m³)	90,0 %		0,0360	0,008
	Dampfbremse Polyethylen (PE)		0,0020	0,5000	0,000
	Nutzholz (525kg/m³ -Lärche) -rauh, techn. getro. dazw.	8,3 %	0,0250	0,1500	0,002
	Schaumglas (180 kg/m³)	91,7 %		0,0580	0,001
	Knauf Gipskarton Feuerschutzplatte		0,0150	0,2500	0,006
	RT <sub>0</sub> 7,4372	RT <sub>u</sub> 7,0745	RT 7,2559	<b>Dicke gesamt 0,4650</b>	<b>U-Wert</b>
	Nutzholz (525kg/m³)	Achsabstand 1,000	Breite 0,100	Rse+Rsi	0,14
	Nutzholz (525kg/m³)	Achsabstand 0,600	Breite 0,050		

DD01	Außendecke, Wärmestrom nach unten	von Innen nach Außen	Dicke	$\lambda$	R <sub>s</sub>
	Mehrschichtparkett		0,0200	0,1800	0,111
	Zement- und Zementfließestrich (2200 kg/m³)	F	0,0600	1,8000	0,033
	Dichtungsbahn Polyethylen (PE)		0,0002	0,5000	0,000
	Trittschalldämmplatte Floorrock HP		0,0002	0,5000	0,000
	Styroporgranulat zementgebunden (500 kg/m³)		0,0300	0,0330	0,909
	Stahlbeton 160 kg/m³ Armierungsstahl (2 Vol.%)		0,0700	0,1500	0,467
	AUSTROTHERM EPS F PLUS		0,2000	2,5000	0,080
	Silikatputz mit Kunstharzzusatz armiert		0,2400	0,0310	0,774
		Rse+Rsi = 0,21	<b>Dicke gesamt 0,6252</b>	<b>U-Wert</b>	<b>0,16</b>

## Bauteile

## EFH Annenhofstraße

Erstellung: 16.12.2020 21:56  
 Name: 16.12.2020 21:56  
 v2023.081801 REHPAUTEILE 01817 - Nachkalkulation

## Bauteile

### EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

Erhalten: Decke (m), Abschleifwand (m), Biele (m), U-Wert (kWh/m<sup>2</sup>), Dichte (kg/m<sup>3</sup>), λ (W/mK)  
\* - System stellt nicht zum U-Wert - F - enthält Flächenheizung, B - Bestandsbauteil  
RTa - unterer Grenzwert RTa - obere - Grenzwert laut ÖNORM EN ISO 6946

	d / λ
50	0,060
00	0,000
37	0,899
00	0,004
30	0,154
50	0,284
38	3,088
30	0,154
39	2,564
00	0,004
ert	0,16

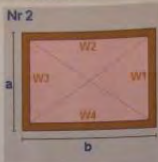
	d / λ
00	0,100
70	0,036
00	0,002
70	0,011
00	0,002
35	6,857
20	0,001
00	0,080
00	0,025
ert	0,14

	d / λ
00	0,100
70	0,036
20	0,023
40	0,008
30	0,231
50	0,200
38	7,105
00	0,004
50	0,014
59	0,388
50	0,060
ert	0,14

	d / λ
60	0,125
80	0,038
00	0,000
35	0,857
50	0,467
00	0,060
31	7,742
00	0,008
ert	0,18

Geometrieausdruck  
EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

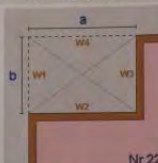
EG Grundform



Voll EG die OGI  
 $a = 11,93$   $b = 16,00$   
 lichte Raumhöhe = 2,80 + obere Decke: 0,38  $\Rightarrow$  3,18m  
 BGF 190,48m<sup>2</sup> BRI 607,61m<sup>3</sup>

Wand W1 19,06m<sup>2</sup> AW01 Außenwand  
 Teilung: 2,80 x 3,18 (Länge x Höhe)  
 8,91m<sup>2</sup> EW01 erdanliegende Wand (>1,5m unter Boden)  
 Wand W2 50,93m<sup>2</sup> EW01 Außenwand  
 Wand W3 10,35m<sup>2</sup> AW01 Außenwand  
 Teilung: 8,68 x 3,18 (Länge x Höhe)  
 27,63m<sup>2</sup> EW01 erdanliegende Wand (>1,5m unter Erde)  
 50,93m<sup>2</sup> AW01  
 Decke 190,88m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke  
 Boden 190,88m<sup>2</sup> KD01 Decke zu unconditioniertem gedämmtem

EG Rechteck einspringend am Eck



$a = 10,11$   $b = 8,35$   
 lichte Raumhöhe = 2,80 + obere Decke: 0,38  $\Rightarrow$  3,18m  
 BGF -23,76m<sup>2</sup> BRI -75,63m<sup>3</sup>

Wand W1 -7,48m<sup>2</sup> AW01 Außenwand  
 Wand W2 32,18m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3 7,48m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4 -32,18m<sup>2</sup> AW01  
 Decke -23,76m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke  
 Boden -23,76m<sup>2</sup> KD01 Decke zu unconditioniertem gedämmtem

EG Rechteck einspringend am Eck



$a = 3,25$   $b = 10,11$   
 lichte Raumhöhe = 2,80 + obere Decke: 0,38  $\Rightarrow$  3,18m  
 BGF -32,86m<sup>2</sup> BRI -104,59m<sup>3</sup>

Wand W1 -32,18m<sup>2</sup> AW01 Außenwand  
 Wand W2 10,35m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W3 32,18m<sup>2</sup> AW01  
 Wand W4 -10,35m<sup>2</sup> AW01  
 Decke -32,86m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke  
 Boden -32,86m<sup>2</sup> KD01 Decke zu unconditioniertem gedämmtem

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: 134,26  
 EG Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 427,39

Geometrieausdruck  
EFH Annenhofstraße

OG1 Grundform



OG1 Rechteck e



OG1 Rechteck e

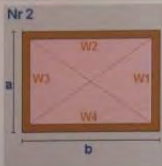


OG1 Summe

## Geometrieausdruck

EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

### OG1 Grundform



Von EG bis OG1

$$a = 11,93 \quad b = 16,00$$

$$\text{Lichte Raumhöhe} = 2,60 + \text{obere Decke: } 0,38 \Rightarrow 2,98\text{m}$$

$$\text{BGF} \quad 190,88\text{m}^2 \quad \text{BRI} \quad 569,43\text{m}^3$$

Wand W1 35,59m<sup>2</sup> AW01 Außenwand

Wand W2 47,73m<sup>2</sup> AW01

Wand W3 35,59m<sup>2</sup> AW01

Wand W4 47,73m<sup>2</sup> AW01

Decke 103,86m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke

Tellung 87,02m<sup>2</sup> FD01

Boden -170,66m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke

Tellung 20,22m<sup>2</sup> DD01

### OG1 Rechteck einspringend am Eck



$$a = 10,11 \quad b = 2,35$$

$$\text{Lichte Raumhöhe} = 2,60 + \text{obere Decke: } 0,38 \Rightarrow 2,98\text{m}$$

$$\text{BGF} \quad -23,76\text{m}^2 \quad \text{BRI} \quad -70,88\text{m}^3$$

Wand W1 -7,01m<sup>2</sup> AW01 Außenwand

Wand W2 30,16m<sup>2</sup> AW01

Wand W3 -7,01m<sup>2</sup> AW01

Wand W4 -30,16m<sup>2</sup> AW01

Decke -23,76m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke

Boden 23,76m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke

### OG1 Rechteck einspringend am Eck



$$a = 1,25 \quad b = 10,11$$

$$\text{Lichte Raumhöhe} = 2,60 + \text{obere Decke: } 0,38 \Rightarrow 2,98\text{m}$$

$$\text{BGF} \quad -12,64\text{m}^2 \quad \text{BRI} \quad -37,70\text{m}^3$$

Wand W1 -30,16m<sup>2</sup> AW01 Außenwand

Wand W2 3,73m<sup>2</sup> AW01

Wand W3 30,16m<sup>2</sup> AW01

Wand W4 -3,73m<sup>2</sup> AW01

Decke -12,64m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke

Boden 12,64m<sup>2</sup> ZD01 warme Zwischendecke

OG1 Summe

OG1 Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]:

154,48

OG1 Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]:

460,86

Geometrieausdruck  
EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

DG Dachkörper

Nr 49



$a = 8,29$   $b = 8,58$   
 lichte Raumhöhe  $h = 2,50 + \text{obere Decke } 0,46 \Rightarrow 2,96\text{m}$   
 BGF  $76,28\text{m}^2$  BRF  $225,40\text{m}^3$

Decke  $76,28\text{m}^2$   
 Wand W1  $26,27\text{m}^2$  AW02 Außenwand  
 Wand W2  $25,35\text{m}^2$  AW02 Außenwand  
 Wand W3  $26,27\text{m}^2$  AW01 Außenwand  
 Wand W4  $25,35\text{m}^2$  AW02 Außenwand  
 Decke  $76,28\text{m}^2$  FDD2 Außendecke, Wärmestrom nach oben  
 Boden  $-76,28\text{m}^2$  ZD01 warme Zwischendecke

DG Rechteck einspringend am Eck



Nr 22

$a = 3,90$   $b = 2,35$   
 lichte Raumhöhe  $h = 2,50 + \text{obere Decke } 0,54 \Rightarrow 3,04\text{m}$   
 BGF  $-9,17\text{m}^2$  BRF  $-27,92\text{m}^3$

Wand W1  $-7,13\text{m}^2$  AW02 Außenwand  
 Wand W2  $11,84\text{m}^2$  AW01 Außenwand  
 Wand W3  $7,13\text{m}^2$  AW02 Außenwand  
 Wand W4  $-11,84\text{m}^2$  AW01 Außenwand  
 Decke  $-9,17\text{m}^2$  FDD1 Außendecke, Wärmestrom nach oben  
 Boden  $9,17\text{m}^2$  ZD01 warme Zwischendecke

DG Summe

DG Bruttogrundfläche [m<sup>2</sup>]: 67,11  
 DG Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 197,58

Deckenvolumen KD01

Fläche  $134,24\text{ m}^2 \times \text{Dicke } 0,48\text{ m} = 64,47\text{ m}^3$

Deckenvolumen DD01

Fläche  $29,22\text{ m}^2 \times \text{Dicke } 0,63\text{ m} = 18,44\text{ m}^3$

Bruttorauminhalt [m<sup>3</sup>]: 77,12

Fassadenstreifen - Automatische Ermittlung

Wand	Boden	Dicke	Länge	Fläche	
EW01	-	ZD01	0,480m	27,48m	13,20m <sup>2</sup>
AW01	-	KD01	0,480m	24,39m	13,63m <sup>2</sup>



Gesamtsumme Bruttogeschöfffläche [m<sup>2</sup>]: 355,86  
Gesamtsumme Bruttoreauminhalt [m<sup>3</sup>]: 1 162,94



# Rahmen

## EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

Bezeichnung	Rb. re	Rb. li	Rb. o.	Rb. u.	%	Stulp Anz.	Stb. Pfost m Anz.	Pb. m	H-Sp. V-Sp. Anz. Anz.	Spb. m	
	m	m	m	m							
Typ 1 (T1)	0,100	0,100	0,100	0,100	28						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
Typ 2 (T2)	0,100	0,100	0,100	0,100	21						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
0,60 x 1,40	0,100	0,100	0,100	0,100	43						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
2,20 x 2,10	0,100	0,100	0,100	0,100	22		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,00 x 2,10	0,100	0,100	0,100	0,100	28						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,85 x 2,10	0,100	0,100	0,100	0,100	26		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
4,65 x 2,10	0,100	0,100	0,100	0,100	15		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
0,80 x 1,50	0,100	0,100	0,100	0,100	42						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
0,55 x 2,10	0,100	0,100	0,100	0,100	42						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,10 x 2,60	0,100	0,100	0,100	0,100	24						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,65 x 2,60	0,100	0,100	0,100	0,100	24		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,00 x 2,60	0,100	0,100	0,100	0,100	26						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
6,00 x 2,60	0,100	0,100	0,100	0,100	12		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
2,80 x 0,60	0,100	0,100	0,100	0,100	38						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
2,20 x 2,40	0,100	0,100	0,100	0,100	21		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,00 x 2,40	0,100	0,100	0,100	0,100	27						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
1,65 x 2,40	0,100	0,100	0,100	0,100	25		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
2,80 x 2,40	0,100	0,100	0,100	0,100	18		1	0,100			Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)
2,80 x 0,90	0,100	0,100	0,100	0,100	28						Interiorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)

H1 x H2 x L1 - Rahmenbreite (links/rechts/ober) [m]

H3 - Glasstärke [m]

Pb - Pfostenbreite [m]

Typ - Rahmenart

H-Sp. Anz -

Anzahl der horizontalen Stulpstiele

V-Sp. Anz -

Anzahl der vertikalen Stulpstiele

Spb - Stützbreite bzw. abgewinkelte Stützweite  
Stützweite [m]

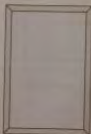
**Fensterdruck**  
**EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben**



Fenster  
 Abmessung Prüfnormmaß Typ 1 (T1)  
 1,23 m x 1,48 m  
 U<sub>w</sub>-Wert 0,68 W/m<sup>2</sup>K  
 g-Wert 0,54

Rahmenbreite links 0,10 m oben 0,10 m  
 rechts 0,10 m unten 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib -Isoliertgl. Light (Ug 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm.(Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, Ug 0,9 - 1,4, Uf <1,4)	Psi	0,030 W/mK



Fenster  
 Abmessung Prüfnormmaß Typ 2 (T2)  
 1,48 m x 2,18 m  
 U<sub>w</sub>-Wert 0,64 W/m<sup>2</sup>K  
 g-Wert 0,54

Rahmenbreite links 0,10 m oben 0,10 m  
 rechts 0,10 m unten 0,10 m

Fenster

Glas	Internorm 3-Scheib -Isoliertgl. Light (Ug 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm.(Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, Ug 0,9 - 1,4, Uf <1,4)	Psi	0,030 W/mK

**Fensterdruck**  
**EFH Annenhof**



Glas	Inter	U <sub>g</sub>	
Rahmen	Inter	U <sub>f</sub>	
Psi (Abstandh.)	Kun	Psi	



Glas	Inter	U <sub>g</sub>	
Rahmen	Inter	U <sub>f</sub>	
Psi (Abstandh.)	Kun	Psi	

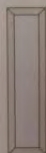
## Fensterdruck

### EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster	0,60 x 1,50		
U <sub>w</sub> -Wert	0,77 W/m <sup>2</sup> K		
g-Wert	0,54		
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben 0,10 m
	rechts	0,10 m	unten 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK



Fenster	0,55 x 2,10		
U <sub>w</sub> -Wert	0,77 W/m <sup>2</sup> K		
g-Wert	0,54		
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben 0,10 m
	rechts	0,10 m	unten 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK

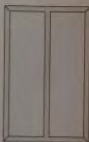
Fensterdruck  
EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster	1,10 x 2,60			
U <sub>w</sub> -Wert	0,66 W/m <sup>2</sup> K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben	0,10 m
	rechts	0,10 m	unten	0,10 m

Fenster

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm.(Fichte)(Glas 48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4, U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK



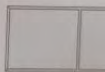
Fenster	1,85 x 2,60			
U <sub>w</sub> -Wert	0,67 W/m <sup>2</sup> K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben	0,10 m
	rechts	0,10 m	unten	0,10 m
Pfosten	Anzahl	1	Breite	0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm (Fichte)(Glas 48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4, U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK

Fensterdruck  
EFH Annenhof



Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm (Fichte)(Glas 48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4, U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK



Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm (Fichte)(Glas 48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4, U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK

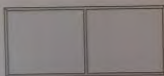
## Fensterdruck

### EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster	1,00 x 2,60	
U <sub>w</sub> -Wert	0,67 W/m <sup>2</sup> K	
g-Wert	0,54	
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m
	rechts 0,10 m	unten 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib -Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm.(Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV; U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/m <sup>2</sup> K



Fenster	6,00 x 2,60	
U <sub>w</sub> -Wert	0,58 W/m <sup>2</sup> K	
g-Wert	0,54	
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m
	rechts 0,10 m	unten 0,10 m
Pfosten	Anzahl 1	Breite 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib -Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm.(Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV; U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/m <sup>2</sup> K

**Fensterdruck**  
**EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben**



Fenster	2,20 x 2,40			
Uw-Wert	0,65 W/m²K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben	0,10 m
	rechts	0,10 m	unten	0,10 m
Pfosten	Anzahl	1	Breite	0,10 m

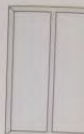
Glas	Internorm 3-Scheib-Isoliergl. Light (Ug 0.5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m²K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m²K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, Ug 0,9 - 1,4; Uf <1,4)	Psi	0,030 W/mK



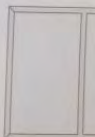
Fenster	1,00 x 2,40			
Uw-Wert	0,67 W/m²K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben	0,10 m
	rechts	0,10 m	unten	0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib-Isoliergl. Light (Ug 0.5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m²K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m²K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, Ug 0,9 - 1,4; Uf <1,4)	Psi	0,030 W/mK

**Fensterdruck**  
**EFH Annent**



Glas	Inte	U <sub>g</sub>	
Rahmen	Inte	U <sub>f</sub>	
Psi (Abstandh.)	Kun	Psi	



Glas	Inte	U <sub>g</sub>	
Rahmen	Inte	U <sub>f</sub>	
Psi (Abstandh.)	Kun	Psi	

## Fensterdruck

EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster	1,65 x 2,40	
U <sub>w</sub> -Wert	0,68 W/m <sup>2</sup> K	
g-Wert	0,54	
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m
	rechts 0,10 m	unten 0,10 m
Pfosten	Anzahl 1	Breite 0,10 m

Fenstertür

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub> 0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub> 0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	P <sub>si</sub> 0,030 W/mK

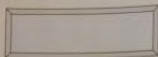


Fenster	2,80 x 2,40	
U <sub>w</sub> -Wert	0,63 W/m <sup>2</sup> K	
g-Wert	0,54	
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m
	rechts 0,10 m	unten 0,10 m
Pfosten	Anzahl 1	Breite 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub> 0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub> 0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	P <sub>si</sub> 0,030 W/mK

### Fensterdruck

#### EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster	2,80 x 0,90			
Uw-Wert	0,68 W/m²K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben	0,10 m
	rechts	0,10 m	unten	0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (Ug 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m²K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.45mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m²K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, Ug 0,9 - 1,4; Uf <1,4)	Psi	0,030 W/mK



Fenster	0,60 x 1,40			
Uw-Wert	0,77 W/m²K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links	0,10 m	oben	0,10 m
	rechts	0,10 m	unten	0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (Ug 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m²K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.45mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m²K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, Ug 0,9 - 1,4; Uf <1,4)	Psi	0,030 W/mK

### Fensterdruck EFH Ann...



Glas	
Rahmen	
Psi (Abstandh.)	



Glas	
Rahmen	
Psi (Abstandh.)	

**Fensterdruck**  
**EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben**



Fenster	2,20 x 2,10			
U <sub>w</sub> -Wert	0,85 W/m <sup>2</sup> K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m		
	rechts 0,10 m	unten 0,10 m		
Pfosten	Anzahl 1	Breite 0,10 m		

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV; U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK



Fenster	1,00 x 2,10			
U <sub>w</sub> -Wert	0,68 W/m <sup>2</sup> K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m		
	rechts 0,10 m	unten 0,10 m		

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub>	0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd.48mm)	U <sub>f</sub>	0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV; U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi	0,030 W/mK

Fensterdruck  
EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster	1,65 x 2,10			
U <sub>w</sub> -Wert	0,68 W/m <sup>2</sup> K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m	unten 0,10 m	
	rechts 0,10 m	Breite 0,10 m		
Pfosten	Anzahl 1			

Glas	Internorm 3-Scheib-Isoliertgl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub> 0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte) (Glasd. 48mm)	U <sub>f</sub> 0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi 0,030 W/mK



Fenster	4,65 x 2,10			
U <sub>w</sub> -Wert	0,61 W/m <sup>2</sup> K			
g-Wert	0,54			
Rahmenbreite	links 0,10 m	oben 0,10 m	unten 0,10 m	
	rechts 0,10 m	Breite 0,10 m		
Pfosten	Anzahl 1			

Glas	Internorm 3-Scheib-Isoliertgl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub> 0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte) (Glasd. 48mm)	U <sub>f</sub> 0,86 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV, U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi 0,030 W/mK

Fensterdruck  
EFH Anne

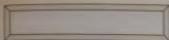


Glas		
Rahmen		
Psi (Abstandh.)		

Abstandh.

## Fensterdruck

EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben



Fenster 2,80 x 0,60

U<sub>w</sub>-Wert 0,74 W/m<sup>2</sup>K

g-Wert 0,54

Rahmenbreite links 0,10 m oben 0,10 m  
rechts 0,10 m unten 0,10 m

Glas	Internorm 3-Scheib.-Isoliergl. Light (U <sub>g</sub> 0,5)	U <sub>g</sub> 0,50 W/m <sup>2</sup> K
Rahmen	Internorm Holz-Alu HF310 Rahm. (Fichte)(Glasd 48mm)	U <sub>f</sub> 0,96 W/m <sup>2</sup> K
Psi (Abstandh.)	Kunststoff/Butyl (3-IV; U <sub>g</sub> 0,9 - 1,4; U <sub>f</sub> <1,4)	Psi 0,030 W/mK

Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) berechnet nach ÖNORM EN ISO 10277-1

RH-Eingabe  
EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

## Raumheizung

### Allgemeine Daten

Wärmebereitstellung gebäudezentral

### Abgabe

Haupt Wärmeabgabe Flächenheizung  
Systemtemperatur 30°/25°  
Regelfähigkeit Einzelraumregelung mit elektronischem Regelgerät  
Heizkostenabrechnung Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

### Verteilung

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m]	Leitungslängen lt. Defaultwerten konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	21,16	0
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	28,47	100
Anbindeleitungen	Ja	1/3	Ja	99,64	

### Speicher

kein Wärmespeicher vorhanden

### Bereitstellung

Bereitstellungssystem monovalente Wärmepumpe

### Hilfsenergie - elektrische Leistung

Umwälzpumpe 135,51 W Defaultwert

## Warmwasserbereitung

### Allgemeine Daten

**Wärmebereitstellung** gebäudezentral  
 kombiniert mit Raumheizung

### Abgabe

**Heizkostenabrechnung** Individuelle Wärmeverbrauchsermittlung und Heizkostenabrechnung (Fixwert)

### Wärmeverteilung ohne Zirkulation

	gedämmt	Verhältnis Dämmstoffdicke zu Rohrdurchmesser	Leitungslängen lt. Defaultwerten	
			Dämmung Armaturen	Leitungslänge [m] konditioniert [%]
Verteilleitungen	Ja	2/3	Ja	10,70
Steigleitungen	Ja	2/3	Ja	14,23
Sichleitungen				56,94

**Material** Kunststoff 1 W/m

### Speicher

**Art des Speichers** Wärmepumpenspeicher indirekt  
**Standort** nicht konditionierter Bereich mit Anschluss Heizregister Solaranlage  
**Baujahr** Ab 1994 Anschlussstelle gedämmt  
**Nennvolumen** 712 l Defaultwert

Täglicher Bereitschaftsverlust Wärmespeicher  $q_{b,WS} = 3,17 \text{ kWh/d}$  Defaultwert

### Bereitstellung

**Bereitstellungssystem** monovalente Wärmepumpe

### Hilfsenergie - elektrische Leistung

**Speicherladepumpe** 65,64 W Defaultwert

**WP-Eingabe**

EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

**Wärmepumpe**

<b>Wärmepumpenart</b>	Außenluft / Wasser	
<b>Betriebsart</b>	Monovalenter Betrieb	
<b>Anlagentyp</b>	Warmwasser und Raumheizung	
<b>Nennwärmeleistung</b>	14,88 kW	Defaultwert
<b>Jahresarbeitszahl</b>	3,3	berechnet lt. ÖNORM H5056
<b>COP</b>	3,7	Defaultwert      Prüfpunkt: A7/W35
<b>Betriebsweise</b>	gleitender Betrieb	
<b>Baujahr</b>	ab 2005	
<b>Modulierung</b>	modulierender Betrieb	

# Gesamtenergieeffizienzfaktor

gemäß ONORM H 5050:2014

## EFH Annenhofstraße 88 Eichgraben

Brutto-Grundfläche	356 m <sup>2</sup>	
Brutto-Volumen	1 163 m <sup>3</sup>	
Gebäude-Hüllfläche	783 m <sup>2</sup>	
Kompaktheit	0,67 1/m	
charakteristische Länge (lc)	1,48 m	
HEB <sub>RK</sub>	14,2 kWh/m <sup>2</sup> a	(auf Basis HWB <sub>RK</sub> 24,5 kWh/m <sup>2</sup> a)
HEB <sub>RK,26</sub>	27,2 kWh/m <sup>2</sup> a	(auf Basis HWB <sub>RK,26</sub> 61,0 kWh/m <sup>2</sup> a)
Umw <sub>RK</sub>	31,9 kWh/m <sup>2</sup> a	(Wärmepumpe: Wärmeertrag aus Umweltwärme)
Umw <sub>RK,26</sub>	55,4 kWh/m <sup>2</sup> a	(Wärmepumpe: Wärmeertrag aus Umweltwärme)
HHSB	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
HHSB <sub>26</sub>	16,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB <sub>RK</sub>	30,7 kWh/m <sup>2</sup> a	$EEB_{RK} = HEB_{RK} + HHSB - PVE$
EEB <sub>RK,26</sub>	43,7 kWh/m <sup>2</sup> a	$EEB_{RK,26} = HEB_{RK,26} + HHSB_{26}$
EEB <sub>RK</sub> + Umw <sub>RK</sub>	62,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
EEB <sub>RK,26</sub> + Umw <sub>RK,26</sub>	99,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
f <sub>GEE</sub>	0,63	$f_{GEE} = (EEB_{RK} + Umw_{RK}) / (EEB_{RK,26} + Umw_{RK,26})$

Datum: 24.09.21

An die  
Marktgemeinde Eichgraben  
Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

eingel. 27. Sep. 2021

Blg. \_\_\_\_\_

Zahl. \_\_\_\_\_

### BAUBEGINNSANZEIGE

Gemäß § 26 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung zeige ich hiermit an, dass ich mit den Bauarbeiten des mit Bescheid der Marktgemeinde Eichgraben vom 14.09.2021, Zahl BS-149/2020 bewilligten Vorhabens

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeveränderung,  
Stützmauern und Einfriedung

am 04.10.21 beginnen werde.

Als Bauführer wurde die Firma HOLIK BAU GmbH,


Hungerfeldweg 36, A-3140 Pottenbrunn  
beauftragt.

Es ist mir bekannt, dass das Recht aus dem Baubewilligungsbescheid erlischt wenn das Bauvorhaben nicht binnen 5 Jahren ab Baubeginn vollendet wurde.

Die Fertigstellung des Vorhabens werde ich der Baubehörde unverzüglich anzeigen.

Außerdem nehme ich zur Kenntnis, dass Baulichkeiten vor Anzeige der Fertigstellung nicht in Verwendung genommen werden dürfen.

Diese Anzeige wird unwirksam, wenn mit der tatsächlichen Ausführung nicht innerhalb von 4 Wochen ab dem angegebenen Zeitpunkt begonnen wird.

  
Unterschrift

Hilgowski  
Touren  
PLÄNE

# Marktgemeinde EICHGRABEN



Gemeindezentrum, Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben, Pöf. Bes. St. Pölten NÖ  
T: 02773/44600 | Fax: 02773/44600-35  
info@eichgraben.at | www.eichgraben.at

Parteienservice:  
Mo., Mi., Fr.: 08.00 – 12.00  
Di.: 08.00 – 12.00, 14.00 – 18.00

Amstufen:  
Mo., Mi., Do.: 07.00 – 12.00, 12.30 – 15.00  
Di.: 07.00 – 12.00, 12.30 – 19.00, Fr.: 07.00 – 13.00

An  
HOLIK Bau GmbH  
Hungerfeldweg 36  
3140 Pottenbrunn

Aktenzeichen: BS-149/2020  
Bearb.: Barbara Fandler-Stadler  
Telefon: 02773/44600  
E-Mail: bauabteilung@eichgraben.at  
Datum: 04.10.2021

**Betreff: Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeveränderung und Einfriedung / Annenhofstraße 88 / Ausfolgung der Unterlagen**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Eichgraben als Baubehörde I. Instanz hat dem Bauwerber Herr Pawel Fijalkowski auf Grund des Ansuchens vom 22.12.2020 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Geländeveränderung und Einfriedung in 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88 auf dem Grundstück Nr. 737/2, EZ 257, KG Eichgraben, Grundbuch Eichgraben erteilt.

Sie wurden der Baubehörde vom Bauwerber als Bauführer bekanntgegeben. Gemäß § 25 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung folgt Ihnen die Behörde hiermit eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides, sowie der sonstigen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) aus.

Sollten Sie die Funktion als Bauführer zurücklegen, müssen Sie dies gemäß § 25 Abs. 4 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung der Baubehörde mitteilen.



Der Bürgermeister

*Georg Ockermüller*  
Georg Ockermüller

#### Beilagen:

- 1 Baubewilligungsbescheid vom 14.09.2021
- 1 Niederschrift vom 17.08.2021
- 1 Einreichplan Nr. 116/20, Planverfasser Speed-Bau GmbH, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau - nochmalig überarbeitet eingelangt am 11.08.2021, inkl. Lage- und Höhenplan, GZ 1816/20, Dipl. Ing. Jerzy Szmidt, R. Schuhmannsgasse 38, 2380 Perchtoldsdorf
- 1 Baubeschreibung vom 21.12.2020
- 1 Energieausweis erstellt von Speed-Bau GmbH, Lanzendorfer Straße 62, 2481 Achau v. 16.12.2020
- 1 Geotechnisches Gutachten, GZ 2021/11, erstellt von Dipl. Ing. Walter Müller, Mühlhofstraße 2/15, 3500 Krenns vom 19.03.2021 – eingel. 25.03.2021

## Barbara Fandler-Stadler

---

Von: Marktgemeinde Eichgraben  
Gesendet: Freitag, 24. Juni 2022 12:10  
An: Bauabteilung Marktgemeinde Eichgraben  
Betreff: WG: BVH: Annenhofstraße  
Anlagen: CCF\_000200.pdf

Von: Johann Dvorak <dvorakjohann@aon.at>  
Gesendet: Freitag, 24. Juni 2022 12:02  
An: Marktgemeinde Eichgraben <info@eichgraben.at>  
Betreff: BVH: Annenhofstraße

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Anhang übermittle ich Ihnen ordnungsgemäß die Meldung über den Abbruch. Bitte teilen Sie mir mit, wann ich bezüglich des Bauführerwechsels vorbei kommen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Johann Dvorak  
Geschäftsführer



Dvorak Bau GmbH  
[www.dvorak-bau.at](http://www.dvorak-bau.at)  
[dvorakjohann@aon.at](mailto:dvorakjohann@aon.at)

Stäntzlstraße 27  
3033 Alltengbach  
M +43 (0) 664 4349644

Amtsgericht: St. Pölten  
USt-IdNr: ATU73577079

MARKTGEMEINDE EICHGRABEN

eingel. 26. Juni 2022

Big

Zahl

**DJB**

DVORAK BAU GMBH

Tel.: Stänzlstr./Steinhäusl 184  
3033 Allengbach  
UID-Nr. ATU73577079 | FN 497591 b  
e-mail: www.dvorak.bau.at

Datum: 24.6.22

An die  
Marktgemeinde Eichgraben  
Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben

### MELDUNG

gem. § 16 Abs. 1 Zif. 5 der NÖ Bauordnung 2014

Gemäß § 16 Abs. 1 Zif. 5 der NÖ Bauordnung 2014 melde (n) ich (wir) hiermit den bereits abgeschlossenen

### Abbruch

des (der) bestehender Gebäudes ..... auf der Liegenschaft

in 3032 Eichgraben, Anneldehube 38 ..... straße

KG. Eichgraben, Grundstücksnummer: 73712, Einlagezahl: 257

**DJB**

DVORAK BAU GMBH

Stänzlstr./Steinhäusl 184  
3033 Allengbach  
UID-Nr. ATU73577079 | FN 497591 b  
www.dvorak.bau.at

Unterschrift(en)

# Marktgemeinde EICHGRABEN



Servicezentrum, Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben, Pöb. Bez. St. Pölten NÖ  
T: 02773/44800 | Fax: 02773/44600-35  
[info@eichgraben.at](mailto:info@eichgraben.at) | [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at)

Parteienverkehr:  
Mo., Mi., Fr.: 08.00-12.00  
Di., 08.00-12.00, 14.00-19.00

Arbeitsstunden:  
Mo., Mi.: 07.00-12.00, 13.30-18.00  
Di.: 07.00-12.00, 12.30-18.00, Fr.: 07.00-13.00

Herr  
Pawel Andrzej Fijałkowski  
Ortnergasse 7/16  
1150 Wien

Aktenzeichen: BS-149/2020  
Bearb.: Birgit Rudolf  
Telefon: 02773/44600-23  
E-Mail: [bauabteilung@eichgraben.at](mailto:bauabteilung@eichgraben.at)  
Datum: 16.09.2024

**Betreff: BS-149/2020 – Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage, Pool, Geländeänderung und Einfriedung – Bauführerzurücklegung**

Sehr geehrter Herr Fijałkowski,

am 14.09.2021 wurde Ihnen die baubehördliche Bewilligung für Ihr oben angeführtes Bauvorhaben erteilt. Als Bauführer wurde mit 1. Juli 2022 die Fa. Dvorak Bau GmbH, Stänzlstraße 27, 3033 Altenglbach, bekannt gegeben.

Dieser Bauführer hat am 13.09.2024 die Bauführerschaft zurückgelegt. Sie werden daher ersucht, der Baubehörde den neuen Bauführer für die Durchführung der bewilligten Baulichkeiten auf Ihrem Grundstück in der Annenhofstraße 88, Gst. Nr. 737/2 namhaft zu machen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass gemäß § 25 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 2014 die Fortführung des bewilligten Vorhabens erst nach Bekanntgabe des neuen Bauführers erfolgen darf.

Sollte dieses Bauvorhaben bereits fertig gestellt sein, werden Sie ersucht, die Fertigstellungsanzeige mit den im Bescheid vom 14.09.2021 angeführten Nachweisen bei der Marktgemeinde Eichgraben vorzulegen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben.

Der Bürgermeister  
Georg Ockermüller

i.A. Birgit Rudolf



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at) bzw. [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at)

Datum: .....

An die Baubehörde der  
Marktgemeinde Eichgraben  
Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben

### Bauführerwechsel

Ich gebe hiermit bekannt, dass mit Stichtag ..... als Bauführer gemäß § 25 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung, für das mit Bescheid der Marktgemeinde Eichgraben vom 14.09.2021, Zahl BS-149/2020 bewilligte Vorhaben "Errichtung Einfamilienhaus mit Garage, Pool, Geländeänderung und Einfriedung" in 3032 Eichgraben, Annenhofstraße 88, Gst. Nr. 737/2, EZ 257 folgende Firma beauftragt wird:

\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stempel & Unterschrift des Bauführers

\_\_\_\_\_  
Unterschrift(en)

Erforderliche Beilage: Nachweis der Befugnis

# Marktgemeinde EICHGRABEN



Gemeindezentrum, Rathausplatz 1  
3032 Eichgraben, Pol. Bez. St. Pölten NÖ  
T 02773/44600 | Fax 02773/44600-35  
[info@eichgraben.at](mailto:info@eichgraben.at) | [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at)

Parteienverkehr:  
Mo., Mi., Fr.: 08.00-12.00  
Di.: 08.00-12.00, 16.00-19.00

Amtsstunden:  
Mo., Mi., Do.: 07.00-12.00, 12.30-15.00  
Di.: 07.00-12.00, 12.30-15.00, Fr.: 07.00-13.00

Herrn  
Paweł Andrzej Fijałkowski  
Ortnergasse 7/16  
1150 Wien

Aktenzeichen: BS-149/2020  
Bearb.: Sabine Spiegl  
Telefon: 02773/44600-23  
E-Mail: [bauabteilung@eichgraben.at](mailto:bauabteilung@eichgraben.at)  
Datum: 28.03.2025

**Betreff: BS-149/2020 – Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage, Pool, Geländeänderung und Einfriedung – Bauführerzurücklegung**

Sehr geehrter Herr Fijałkowski,

Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 16.09.2024 und teilen neuerlich Folgendes mit:  
am 14.09.2021 wurde Ihnen die baubehördliche Bewilligung für Ihr oben angeführtes Bauvorhaben erteilt. Als Bauführer wurde mit 1. Juli 2022 die Fa. Dvorak Bau GmbH, Stäntzstraße 27, 3033 Altengbach, bekannt gegeben.

Dieser Bauführer hat am 13.09.2024 die Bauführerschaft zurückgelegt. Sie werden daher ersucht, der Baubehörde den neuen Bauführer für die Durchführung der bewilligten Baulichkeiten auf Ihrem Grundstück in der Annenhofstraße 88, Gst. Nr. 737/2 namhaft zu machen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass gemäß § 25 Abs. 4 der NÖ Bauordnung 2014 die Fortführung des bewilligten Vorhabens erst nach Bekanntgabe des neuen Bauführers erfolgen darf.

Wir bitten um Kenntnisnahme und verbleiben mit freundlichen Grüßen,

Der Bürgermeister  
Georg Ockermüller  
i.A. Sabine Spiegl



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at) bzw. [www.eichgraben.at](http://www.eichgraben.at)

**Beilage:**  
Formular Bauführerbekanntgabe



Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben beschließt in seiner Sitzung am **3. November 2021** folgende

## VERORDNUNG

über die Festsetzung des Einheitssatzes zur Berechnung der Aufschließungsabgabe gemäß § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 2014:

### § 1

Gemäß § 38 Abs. 6 der NÖ Bauordnung 2014, LGBI. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird der Einheitssatz zur Berechnung der Aufschließungsabgabe mit **EURO 850,-** festgesetzt.

### § 2

Diese Verordnung tritt mit **1. Jänner 2022** in Kraft.

Auf Abgabentatbestände, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, ist der bis dahin geltende Einheitssatz anzuwenden.

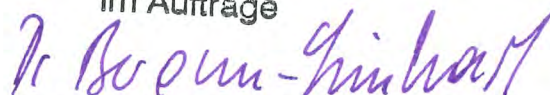
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Eichgraben

  
Georg Ockermüller



Angeschlagen am: 4.11.2021  
Abgenommen am: 24.11.2021

Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973  
NÖ. Landesregierung  
im Auftrage



Die Kundmachungsfrist beträgt gemäß § 59 NÖ Gemeindeordnung 1973 zwei Wochen. Die Anbringung eines Anschlags- bzw. Abnahmevermerks ist zum Beweis dafür notwendig, dass die zweiwöchige Kundmachungsfrist eingehalten wurde.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung am **3.11.2021** beschlossen:

## **Kanalabgabenordnung**

der Marktgemeinde Eichgraben

### § 1

In der Marktgemeinde Eichgraben werden Kanalerrichtungsabgaben (Kanaleinmündungs-, Ergänzungs- und Sonderabgaben) und Kanalbenützungsgebühren nach Maßgabe der Bestimmungen des NÖ Kanalgesetzes 1977 erhoben.

### § 2

A. Einmündungsabgabe für den Anschluss an oder die Umgestaltung in einen öffentlichen

#### **Mischwasserkanal**

(1) Der Einheitssatz für die Berechnung der Kanaleinmündungsabgaben für die Einmündung in den öffentlichen Mischwasserkanal wird gemäß § 3 Abs. 3 des NÖ Kanalgesetzes 1977 mit € **26,32** festgesetzt.

(2) Gemäß § 6 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977 wird für die Ermittlung des Einheitssatzes (Abs. 1) eine Baukostensumme von € **30.040.927** und eine Gesamtlänge des Mischwasserkanalnetzes von lfm **57.068** zugrundegelegt.

B. Einmündungsabgabe für den Anschluss an oder die Umgestaltung in einen öffentlichen

#### **Schmutzwasserkanal**

(1) Der Einheitssatz für die Berechnung der Kanaleinmündungsabgaben für die Einmündung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird gemäß § 3 Abs. 3 des NÖ Kanalgesetzes 1977 mit € **19,84** festgesetzt.

(2) Gemäß § 6 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977 wird für die Ermittlung des Einheitssatzes (Abs. 1) eine Baukostensumme von € **3.160.371** und eine Gesamtlänge des Schmutzwasserkanalnetzes von lfm **7.961** zugrundegelegt.

C.. Einmündungsabgabe für den Anschluss an den öffentlichen

### **Regenwasserkanal**

(1) Der Einheitssatz für die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe für die Einmündung in den öffentlichen Regenwasserkanal wird gemäß § 3 Abs. 3 des NÖ Kanalgesetzes 1977 mit € **12,05** festgesetzt.

(2) Gemäß § 6 Abs. 2 des NÖ Kanalgesetzes 1977 wird für die Ermittlung des Einheitssatzes (Abs. 1) eine Baukostensumme von € **74.522** und eine Gesamtlänge des Regenwasserkanalnetzes von lfm **309** zugrundegelegt.

### **§ 3**

#### **Ergänzungsabgaben**

Der Einheitssatz für die Berechnung der Kanaleinmündungsabgabe ist in gleicher Höhe für die Berechnung der Ergänzungsabgaben zur Kanaleinmündungsabgabe anzuwenden.

### **§ 4**

#### **Sonderabgaben**

Ergibt sich aus § 4 des NÖ Kanalgesetzes 1977 die Verpflichtung zur Entrichtung einer Sonderabgabe, ist diese Abgabe mit Abgabenbescheid vorzuschreiben. Sie darf den durch die besondere Inanspruchnahme erhöhten Bauaufwand nicht übersteigen.

## § 5

### Vorauszahlungen

Gemäß § 3a des NÖ Kanalgesetzes 1977 sind Vorauszahlungen auf die gemäß § 2 leg. cit. zu entrichtenden Kanaleinmündungsabgaben in der Höhe von **80 %** der gemäß § 3 NÖ Kanalgesetz 1977 ermittelten Kanaleinmündungsabgaben zu erheben.

## § 6

### Kanalbenützungsgebühren für den

- a) Mischwasserkanal
- b) Schmutzwasserkanal

(1) Zur Berechnung der laufenden Gebühren für die Benützung der öffentlichen Kanalanlage (Kanalbenützungsgebühr) werden für die Schmutzwasserentsorgung folgende Einheitssätze festgesetzt:

a) Mischwasserkanal:	<b>€ 2,73</b>
b) Schmutzwasserkanal:	<b>€ 2,73</b>

## § 7

### Zahlungstermine

Die Kanalbenützungsgebühren sind im vorhinein in vierteljährlichen Teilzahlungen und zwar jeweils am **15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November** bar an die Gemeindekasse oder auf ein Konto der Gemeinde zu entrichten.

## § 8

### Ermittlung der Berechnungsgrundlagen

Zwecks Ermittlung der für die Gebührenbemessung maßgeblichen Umstände haben die anschlusspflichtigen Grundeigentümer die von der Gemeinde hierfür aufgelegten

Fragebögen innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung ausgefüllt bei der Gemeinde abzugeben. Allenfalls werden die Berechnungsgrundlagen durch Gemeindeorgane (Kommission) unter Mitwirkung der betreffenden Grundstückseigentümer ermittelt.

## § 9

### Umsatzsteuer

Zusätzlich zu sämtlichen Abgaben und Gebühren nach dieser Kanalabgabenordnung gelangt die gesetzliche Umsatzsteuer aufgrund des Umsatzsteuergesetzes 1994, in der jeweils geltenden Fassung, zur Verrechnung.

## § 10

### Schlussbestimmungen

- (1) Diese Kanalabgabenordnung tritt mit **1. Jänner 2022** in Kraft.
- (2) Auf Abgabatbestände für Kanaleinmündungsabgaben, Ergänzungsabgaben und Sonderabgaben sowie für Kanalbenützungsgebühren, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, sind die bis dahin geltenden Abgaben- und Gebührensätze anzuwenden.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Eichgraben

  
Georg Oskermüller



angeschlagen: 4.11.2021

abgenommen: 24.11.2021 ✓

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Eichgraben hat in seiner Sitzung am **3.11.2021** folgende

## **Wasserabgabenordnung**

### **nach dem NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978**

für die öffentliche Gemeindewasserleitung der Marktgemeinde Eichgraben

beschlossen:

#### **§ 1**

In der Marktgemeinde Eichgraben werden folgende Wasserversorgungsabgaben und Wassergebühren erhoben:

- a) Wasseranschlussabgaben
- b) Ergänzungsabgaben
- c) Sonderabgaben
- d) Wasserbezugsgebühren
- e) Bereitstellungsgebühren

#### **§ 2**

### **Wasseranschlussabgabe**

- (1) Der Einheitssatz zur Berechnung der Wasseranschlussabgabe für den Anschluss an die öffentliche Gemeindewasserleitung wird gemäß § 6 Abs. 5 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 mit € **9,66** festgesetzt.
- (2) Gemäß § 6 Abs. 5 und 6 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 wird für die Ermittlung des Einheitssatzes eine Baukostensumme von € **14.810.936** und eine Gesamtlänge des Rohrnetzes von **76.571** lfm zu Grunde gelegt.

#### **§ 3**

### **Vorauszahlungen**

Der Prozentsatz für die Vorauszahlungen beträgt gemäß § 6a des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 **80 %** jenes Betrages, der unter Zugrundelegung

des in § 2 festgesetzten Einheitssatzes als Wasseranschlussabgabe zu entrichten ist.

#### § 4

### **Ergänzungsabgabe**

Bei Änderung der Berechnungsfläche für eine angeschlossene Liegenschaft wird eine Ergänzungsabgabe auf Grund der Bestimmungen des § 7 des NÖ Gemeindevasserleitungsgesetzes 1978 berechnet.

#### § 5

### **Sonderabgabe**

- (1) Eine Sonderabgabe gemäß § 8 des NÖ Gemeindevasserleitungsgesetzes 1978 ist zu entrichten, wenn wegen der Zweckbestimmung der auf der anzuschließenden Liegenschaft errichteten Baulichkeit ein über den ortsüblichen Durchschnitt hinausgehender Wasserverbrauch zu erwarten ist und die Gemeindevasserleitung aus diesem Grunde besonders ausgestaltet werden muss.
- (2) Eine Sonderabgabe ist aber auch dann zu entrichten, wenn die auf einer an die Gemeindevasserleitung angeschlossenen Liegenschaft bestehenden Baulichkeiten durch Neu-, Zu- oder Umbau so geändert werden, dass die im Abs. 1 angeführten Voraussetzungen zutreffen.
- (3) Die Sonderabgabe darf den durch die besondere Inanspruchnahme erhöhten Bauaufwand nicht übersteigen.

#### § 6

### **Bereitstellungsgebühr**

- (1) Der Bereitstellungsbetrag wird mit € **32** pro m<sup>3</sup>/h festgesetzt.
- (2) Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m<sup>3</sup>/h) multipliziert mit dem Bereitstellungsbetrag. Daher beträgt die jährliche Bereitstellungsgebühr:

Verrechnungsgröße in m <sup>3</sup> /h	Bereitstellungsbetrag in € pro m <sup>3</sup> /h	Bereitstellungsgebühr in € (Spalte 1 mal Spalte 2 = Spalte 3)
3	32,00	96,00
7	32,00	224,00
12	32,00	384,00
17	32,00	544,00
35	32,00	1.120,00

## § 7

### Grundgebühr zur Berechnung der Wasserbezugsgebühr

- (1) Die Grundgebühr gemäß § 10 Abs. 5 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 wird für 1 m<sup>3</sup> Wasser mit € **2,78** festgesetzt.

## § 8

### Ablesungszeitraum

#### Entrichtung der Wasserbezugsgebühr

- (1) Die Wasserbezugsgebühr wird auf Grund einer einmaligen Ablesung im Kalenderjahr gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 berechnet. Der Ablesungszeitraum beträgt daher zwölf Monate. Er beginnt am **1. April** und endet mit **31. März**.
- (2) Für die Bezahlung der so berechneten Wasserbezugsgebühr werden **vier** Teilzahlungszeiträume wie folgt festgelegt:

1. von **1. April** bis **30. Juni**
2. von **1. Juli** bis **30. September**
3. von **1. Oktober** bis **31. Dezember**
4. von **1. Jänner** bis **31. März**

Die auf Grund der einmaligen Ablesung festgesetzte Wasserbezugsgebühr wird auf die Teilzahlungszeiträume zu gleichen Teilen aufgeteilt. Die einzelnen Teilbeträge sind jeweils am **15. Mai, 15. August, 15. November und 15. Februar** fällig. Die Abrechnung der festgesetzten Teilzahlungen mit der auf Grund der Ablesung errechneten Wasserbezugsgebühr erfolgt im ersten Teilzahlungsraum jeden Kalenderjahres und werden die Teilbeträge für die folgenden Teilzahlungsräume neu festgesetzt.

## § 9

### Umsatzsteuer

Zusätzlich zu sämtlichen Abgaben und Gebühren nach dieser Wasserabgabenordnung gelangt die gesetzliche Umsatzsteuer aufgrund des Umsatzsteuergesetzes 1994, in der jeweils geltenden Fassung, zur Verrechnung.

## § 10

### Schluss- und Übergangsbestimmungen

Diese Wasserabgabenordnung tritt mit **1. April 2022** in Kraft.

Auf Abgabentatbestände, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung verwirklicht wurden, ist der bisher geltende Abgabensatz anzuwenden.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Eichgraben

  
Georg Ockermüller



angeschlagen: 4.11.2021

abgenommen: 24.11.2021 ✓