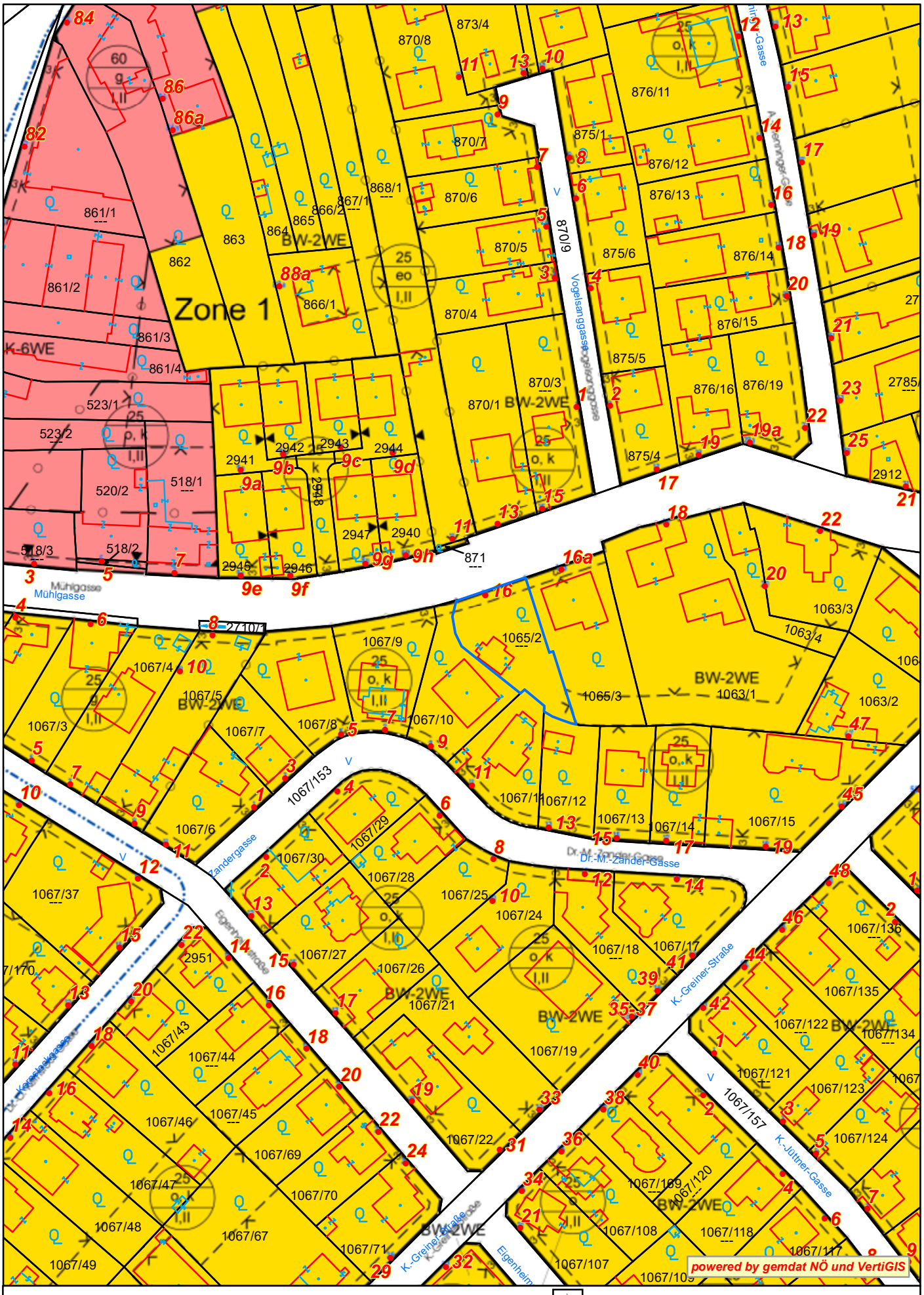


Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Kataster: (c) BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

N

0 15 30 60 Meter

Plotdatum: 04.05.2026

perchtoldsdorf
MARKTGEMEINDE

Die Bürgermeisterin
als Bau- und Abgabenbehörde 1. Instanz

2380 Perchtoldsdorf - Marktplatz 11
Bezirk Mödling – Land Niederösterreich
Telefon +43/1/86683-0 Fax +43/1/86683-133
bauverwaltung@perchtoldsdorf.at
www.perchtoldsdorf.at

Aktenzeichen: 153-9/EZ3973-1136/2023
Bearb.: [redacted]

26.08.2024

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als Baubehörde 1. Instanz erteilt auf Grund des Ansuchens der Bauwerberin Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH, vom 01.09.2023, gemäß § 23 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. die

baubehördliche Bewilligung

für den Neubau eines Einfamilienhauses, für die Errichtung einer unterirdischen baulichen Anlage (Garage), für die Errichtung von baulichen Anlagen (straßenseitige Einfriedung, Carport, Sickerschacht) sowie zur Veränderung der Höhenlage des Geländes (nicht des Bezugsniveaus) im beantragten Umfang,

in **2380 Perchtoldsdorf, Mühlgasse 16,** auf dem Grundstück Nr. 1065/2, EZ 3973, KG Perchtoldsdorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen, die mit einer Bezugsklausel versehen sind, zu erfolgen.

Diese Antragsbeilagen werden zum integrierten Bestandteil dieses Bescheides erklärt.

Die Einwendungen der Nachbarn Mag. Pamela Posch, M.A., DI Dr. Sebastian Posch und Mag. Juliane Anette Wöll gelten gemäß § 59 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F. als miterledigt.

II.

Folgende **Auflagen** sind einzuhalten, damit den Bestimmungen der im § 20 Abs.1 Z 7 angeführten Gesetze und Verordnungen entsprochen wird:

1. Der Fertigstellungsanzeige gem. § 30 NÖ BO 2014 sind zusätzlich beizulegen:
   - Die Bescheinigung des Bauführers gemäß § 30 Abs. 2 Zif. 3 muss ausdrücklich den Hinweis enthalten, dass das Bauwerk gemäß einer von einem hierzu Befugten erstellten Statik ausgeführt wurde und den Grundanforderungen an Bauwerke im Sinne der Bestimmungen des § 43 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) unter Berücksichtigung der Regeln der Technik, entspricht. Der Baubehörde sind der Verfasser, das Datum sowie die Nummer der Statik bekannt zu geben.

III.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51/1991 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

€ 548,53

vorgeschrieben.

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

B E G R Ü N D U N G

I.

Gemäß § 6 NÖ Bauordnung 2014 gilt:

Parteien und Nachbarn

*(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben **Parteistellung**:*

1. *der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks*
2. *der Eigentümer des Baugrundstücks*
3. *die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und*
4. *die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (**Nachbarn**).*

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

*(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die*

1. *die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4)*

sowie

2. *den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlagen),*

gewährleisten und

3. *durch jene Bestimmungen über*
   a) *die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,*

   sowie

   b) *gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung*
   - *auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder*
   - *auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn*

beeinträchtigt werden könnte.

*(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit **gewährleisten**.*

*(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde** Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.*

*(4a) **Keine Parteistellung** haben **Miteigentümer** bei **Zu- und Umbauten** innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020.*

*(5) **Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3** haben Eigentümer von **Grundstücken im Grünland,** die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.*

*(6) **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen **zugestimmt** haben.*

*(7) **Nachbarn**, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, **verlieren** ihre **Parteistellung**, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.*

Gemäß § 20 NÖ Bauordnung 2014 gilt:

Vorprüfung

*(1) Die **Baubehörde hat** bei Anträgen nach § 14 vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben*

1. *die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,*
2. *der Bebauungsplan,*
3. *der Zweck einer Bausperre,*
4. *die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,*
5. *ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,*
6. *bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder*
7. *sonst eine Bestimmung*
   - *dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,*
   - *des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,*
   - *der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,*
   - *des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,*
   - *des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder*
   - *einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze*

entgegensteht.

*Die Baubehörde kann von der **Überprüfung** des Energieausweises **absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.*

*Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.*

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern

zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.
Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.
Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (Veranstaltungsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.
Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

Gemäß § 21 NÖ Bauordnung 2014 gilt:

Verfahren mit Parteien und Nachbarn

*(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt.*
Für Parteien und Nachbarn in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Gebäude derartige Anschläge in ihren Gebäuden dulden müssen. Die Verständigung ist in diesem Fall gleichzeitig an der Amtstafel oder auf der Homepage der Gemeinde kundzumachen, wodurch die Information dieselben Rechtswirkungen entfaltet wie die persönliche Verständigung.

Gemäß § 59 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) gilt:

(1) Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Läßt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

Nach Überprüfung des Ansuchens vom 01.09.2023 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Dazu wird auf das Ergebnis der Vorprüfung vom 20.12.2023 verwiesen.

Mit Schreiben vom 21.12.2023, AZ. 153-9/EZ3973-1136/2023 erfolgte die nachweisliche Information der Parteien und Nachbarn gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014.

Mit Schreiben vom 09.01.2024, eingelangt am 10.01.2024, haben [redacted] Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben.

Diese Einwendungen lauten:

[redacted]

Marktgemeinde Perchtoldsdorf
EINGANG
10. Jan. 2024
AZ: 153-9/III 45

Perchtoldsdorf, am 09.01.2024

An die
Baubehörde der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
Marktplatz 11
2380 Perchtoldsdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben mit der Aktenzahl

153-9/EZ3973-1136/2023

möchten wir, die Eigentümer des Grundstücks 1065/3 (Einlagezahl 6966) der Katastralgemeinde Perchtoldsdorf mit der Katastralgemeindenummer 16121 folgende Punkte vorbringen.

1. Bevor Arbeiten am Grundstück 1065/2 jeglicher Art durchgeführt werden, welche die vorübergehende Benützung des Grundstücks 1065/3 unbedingt nach sich ziehen, ist gemäß der gültigen niederösterreichischen Bauordnung der Zustand des Grundstücks 1065/3 sowie der darauf befindlichen Bauwerke zur Beweissicherung festzustellen.

2. Die Eigentümer sind mit einer Vorlaufzeit von 2 (zwei) Wochen vor Beginn der Arbeiten über die geplante Inanspruchnahme zu informieren.

3. Es sind des Weiteren seitens der Bauweberin des Grundstücks 1065/2 geeignete Vorkehrungen zu treffen, welche das sichere Betreten des Grundstücks 1065/3 sowie den ungehinderten Zugang zu allen Bauwerken des Grundstücks 1065/3 zu jedem Zeitpunkt ermöglichen und sicherstellen. Hierunter versteht sich auch die zu jedem Zeitpunkt sichere Benutzung der Gartenfläche des Grundstücks 1065/3.

4. Nach Abschluss jeglicher Arbeiten, welche die vorübergehende Benützung des Grundstücks 1065/3 unbedingt nach sich ziehen, ist gemäß der gültigen niederösterreichischen Bauordnung sicherzustellen, dass der Zustand des Grundstücks 1065/3 sowie der darauf befindlichen Bauwerke dem Zustand zum Zeitpunkt der Beweissicherung entspricht. Sämtliche Kosten hierfür sind durch die Bauwerberin des Grundstücks 1065/2 zu tragen.

5. Die obenstehenden Punkte 1 bis 4 beziehen sich auch auf die gegenwärtige Bepflanzung des Grundstücks 1065/3. Da durch das Bauvorhaben am Grundstück 1065/2 sämtliche Baumwurzeln entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 1065/2 und 1065/3 zwangsweise beschädigt werden, ist folgendes zu gewährleisten:
   a. Entfernen aller bestehenden Bäume inklusive dem dazugehörigen Wurzelstock entlang der Grundstücksgrenze 1065/2 und 1065/3. Wie oben beschrieben ist auch

hier darauf zu achten, dass vorab der Zustand des Grundstücks 1065/3 samt Bepflanzung inkl. Schall- und Sichtschutz sowie der Zustand der darauf befindlichen Bauwerke festgehalten wird.

b. Nach Abschluss der Arbeiten ist gemäß der gültigen niederösterreichischen Bauordnung sicherzustellen, dass der Zustand des Grundstücks 1065/3 samt Bepflanzung inkl. Schall- und Sichtschutz sowie der darauf befindlichen Bauwerke dem Zustand zum Zeitpunkt der Beweissicherung entspricht. Die Art und Höhe der Ersatzbepflanzung ist mit den Grundstückseigentümern des Grundstücks 1065/3 abzustimmen.

c. Sämtliche Kosten hierfür sind von der Bauwerberin des Grundstücks 1065/2 zu tragen.

6. Die Entfernung des vorhandenen Zaunes zwischen der Grundstücksgrenze der Grundstücke 1065/2 und 1065/3 ist durch die Bauwerberin des Grundstücks 1065/2 zu übernehmen. Die vollständige Wiederherstellung des Zauns zwischen den Grundstücken 1065/2 und 1065/3 zum ehestmöglichen Zeitpunkt ist ebenfalls durch die Bauwerberin des Grundstücks 1065/2 zu übernehmen. Es ist dabei sicherzustellen, dass der Gitterzaun mit einer Höhe von 1.50 m gemäß Einreichplan mit einem Sichtschutz versehen wird.

7. Durch die Bauwerberin des Grundstücks 1065/2 ist sicherzustellen, dass gemäß der niederösterreichischen Bauordnung die Trockenheit des Grundstücks 1065/3 nicht beeinflusst wird. Dies gilt insbesondere für die entsprechende Ableitung von Niederschlagsmengen. Des Weiteren ist auch sicherzustellen, dass die die Entleerung des Swimming Pools die Trockenheit des Grundstücks 1065/3 nicht beeinflusst.

8. Durch die Bauwerberin des Grundstücks 1065/2 ist sicherzustellen, dass gemäß der niederösterreichischen Bauordnung die Standsicherheit der Gebäude am Grundstück 1065/3 nicht beeinflusst wird.

9. Schlussendlich wird noch festgehalten, dass die Vermessung des Grundstücks 1065/2 noch nicht von allen Eigentümern des Grundstücks 1065/3 unterzeichnet worden ist. Es ist zwischenzeitlich zu einem Eigentümerwechsel gekommen. Die weiteren Schritte hierzu sind mit den jetzigen Eigentümern [redacted] Mühlgasse 16a/Haus 2 in 2380 Perchtoldsdorf abzustimmen.

Wir freuen uns auf eine Kontaktaufnahme, um Details zu den obenstehenden Punkten im direkten Gespräch klären zu können.

Mit nachbarschaftlichen Grüßen

[redacted]

Anmerkung: Alle in diesem Dokument genannten Grundstücke gelten für die Katastralgemeinde Perchtoldsdorf mit der Katastralgemeindenummer 16121.

Seite **2 / 2**

Hinsichtlich der durch die einschreitenden Anrainer vorgebrachten Einwände ist folgendes festzuhalten:

Zu Punkt 1- Punkt 5:

Die Einhaltung der vorgebrachten Auflagen sind nicht Teil des gegenständlichen Bewilligungsverfahren und stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gem. § 6 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014 dar. Die verpflichtende Einhaltung der vorgebrachten Auflagen ergibt sich aus den Bestimmungen gem. § 7 NÖ Bauordnung 2014 und bedarf keiner dezidierten Vorschreibung im Zuge der Baubewilligung. Der vorgebrachte Einwand verläuft daher ins Leere.

Zu Punkt 6:

Die vorgebrachte Auflage betreffend den an der gemeinsamen Grundstücksgrenze verlaufenden Zaun und dessen Ausführung stellt kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht gem. § 6 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014 dar. Der vorgebrachte Einwand verläuft daher ins Leere.

Zu Punkt 7:

Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht hinsichtlich der Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer den geltenden Gesetzen und Normen. Dem Bauansuchen wurde ein Nachweis zur Bemessung der geplanten Versickerungsanlage beigelegt. Die Bemessung wurde durch den bautechnischen Sachverständigen geprüft und entspricht dem geltenden Stand der Technik. Eine Beeinträchtigung durch die Ableitung von Niederschlagswässern gem. § 45 Abs.6 NÖ Bauordnung 2014 ist durch das gegenständliche Bauvorhaben daher auszuschließen. Hinsichtlich des Swimmingpools ist festzuhalten, dass dieses aufgrund dem angegebenen Fassungsvermögen unter 50m³ gem. § 17 Ziffer 2 NÖ Bauordnung ein bewilligungs- anzeige- und meldefreies Bauvorhaben darstellt und daher nicht Teil des gegenständlichen Bewilligungsverfahren ist. Der vorgebrachte Einwand verläuft daher ins Leere.

Zu Punkt 8:

Aufgrund der vorgelegten Einreichunterlagen entspricht das gegenständliche Bauvorhaben hinsichtlich der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit den Anforderungen an Bauwerke gem. § 43 Abs.1 Ziffer 1 NÖ Bauordnung bzw. den Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 und deren Anlagen (OIB-Richtlinie 1). Das gegenständliche Bauvorhaben ist gem. den Bestimmungen der NÖ Bauordnung i.V.m dem Auflage Punkt 1 des gegenständlichen Bescheides, entsprechend einer von einer hierzu befugten Person erstellten Statik auszuführen. Die entsprechende Ausführung ist durch den Bauführer zu überwachen und zu bestätigen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch darauf dass durch das gegenständliche Bauverfahren keine Beeinträchtigung der Standsicherheit der angrenzenden bewilligten Bauwerke der Nachbarn erfolgen darf. Der vorgebrachte Einwand verläuft daher ins Leere.

Zu Punkt 9:

Hinsichtlich der Vermessung des Grundstückes und Umwandlung in den Grenzkataster des Grundstücks Nr. 1065/2, ist festzuhalten, dass aufgrund er fehlenden Zustimmungserklärung aller Grundstückseigentümer ein Verfahren gem. § 18a Vermessungsgesetz durch das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen zu Feststellung des Grenzverlaufes eingeleitet wurde und der Grenzverlauf festgelegt und für rechtsverbindlich erklärt wurde. (Bescheid vom 05.04.2024, GZ: 1552/2022/04). Da das gegenständliche Grundstück 1065/2 rechtskräftig in den Grenzkataster umgewandelt wurde die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks aufgrund des Grenzkatasters und dem beiliegenden Vermessungsplan vom 29.08.2022 mit der GZ 10203/22 erstellt von DI Wolfgang Tschida durch die Baubehörde geklärt. Der vorgebrachte Einwand verläuft daher ins Leere.

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

II.

Gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) kann die Baubehörde mit Auflagen insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder befugten Gewerbeberechtigten zum Nachweis der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Zu Auflagepunkt 1:

Gemäß § 43 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) gilt auszugsweise:

(1) Die Planung und die Ausführung von Bauwerken müssen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechen. Bauwerke müssen als Ganzes und in ihren Teilen für ihren Verwendungszweck tauglich sein, wobei insbesondere der Gesundheit und der Sicherheit der

während des gesamten Lebenszyklus der Bauwerke betroffenen Personen Rechnung zu tragen ist. Bauwerke müssen die Grundanforderungen an Bauwerke bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllen.
Grundanforderungen an Bauwerke sind:

1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass die während der Errichtung und Nutzung möglichen Einwirkungen keines der nachstehenden Ereignisse zur Folge haben:

a) Einsturz des gesamten Bauwerks oder eines Teiles,
b) größere Verformungen in unzulässigem Umfang,
c) Beschädigungen anderer Bauteile oder Einrichtungen und Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion,
d) Beschädigungen durch ein Ereignis in einem zur ursprünglichen Ursache unverhältnismäßig großen Ausmaß.

2. Brandschutz

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand

a) die Tragfähigkeit des Bauwerks während eines bestimmten Zeitraumes erhalten bleibt,
b) die Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks begrenzt wird,
c) die Ausbreitung von Feuer auf benachbarte Bauwerke begrenzt wird,
d) die Benützer das Bauwerk unverletzt verlassen oder durch andere Maßnahmen gerettet werden können,
e) die Sicherheit der Rettungsmannschaften berücksichtigt ist.

3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass es während seines gesamten Lebenszyklus weder die Hygiene noch die Gesundheit und Sicherheit der Benützer und der Nachbarn gefährdet und sich über seine gesamte Lebensdauer hinweg weder bei Errichtung noch bei Nutzung oder Abbruch insbesondere durch folgende Einflüsse übermäßig stark auf die Umweltqualität oder das Klima auswirkt:

a) Freisetzung giftiger Gase,
b) Emission von gefährlichen Stoffen, flüchtigen organischen Verbindungen, Treibhausgasen oder gefährlichen Partikeln in die Innen- oder Außenluft,
c) Emission gefährlicher Strahlen,
d) Freisetzung gefährlicher Stoffe in Grundwasser, Oberflächengewässer oder Boden,
e) Freisetzung gefährlicher Stoffe in das Trinkwasser oder von Stoffen, die sich auf andere Weise negativ auf das Trinkwasser auswirken,
f) unsachgemäße Emission von Abgasen oder unsachgemäße Beseitigung von Abwasser und festem oder flüssigem Abfall,
g) Feuchtigkeit in Teilen des Bauwerks und auf Oberflächen im Bauwerk.

4. Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass sich bei seiner Nutzung oder seinem Betrieb keine unannehmbaren Unfallgefahren oder Gefahren einer Beschädigung ergeben, wie Gefahren durch Rutsch-, Sturz- und Aufprallunfälle, Verbrennungen, Stromschläge, Explosionsverletzungen und Einbrüche. Bei der Planung und der Ausführung des Bauwerks müssen insbesondere die Barrierefreiheit und die Nutzung durch Menschen mit Behinderungen berücksichtigt werden.

5. Schallschutz

Das Bauwerk muss derart geplant und ausgeführt sein, dass der von den Benützern oder von in der Nähe befindlichen Personen wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der nicht gesundheitsgefährdend ist und bei dem zufriedenstellende Nachtruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Das Bauwerk und seine Anlagen und Einrichtungen für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung müssen derart geplant und ausgeführt sein, dass unter Berücksichtigung der Benützer und der klimatischen Gegebenheiten des Standortes der Energieverbrauch bei seiner Nutzung gering gehalten wird.

(2) Diese Grundanforderungen an Bauwerke sind den Regeln der Technik entsprechend zu erfüllen. Diese sind dann erfüllt, wenn die Bestimmungen einer nach Abs. 3 zu erlassenden Verordnung eingehalten werden.

Zum Nachweis der Einhaltung der Grundanforderungen (§ 43 Abs. 1 und 2 NÖ BO 2014) ist der ausdrückliche Hinweis auf der Bescheinigung des Bauführers erforderlich.

III.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024 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 € 0,55 mindestens jedoch € 113,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderungen der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 74,50

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung, hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 (Neubau)	€	162,23
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Garage)	€	74,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Carport)	€	74,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Sickerschacht)	€	74,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Einfriedung)	€	74,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Geländeveränderung)	€	74,50
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Bausachverständigen und einem Ortsaugenschein von 1 halben Stunde	€	13,80
Summe Verfahrenskosten	**€**	**548,53**

RECHTSMITTEL

Es besteht das Recht gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen.

Die Berufung muss

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich - in jeder technisch möglichen Form - bei der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eingebracht werden,
- diesen Bescheid bezeichnen und
- eine Begründung des Antrages enthalten.

HINWEIS: Die Gebühr für die Berufung beträgt € 14,30.

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

Hinsichtlich der Ausführungsfristen, des Baubeginns sowie der Fertigstellung wird ausdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 24, 26 und 30 NÖ Bauordnung 2014 hingewiesen.

Hinsichtlich der Fertigstellung von anzeigepflichtigen Vorhaben (§ 15 NÖ BO 2014) wird auf die Bestimmungen des § 15 Abs. 8 NÖ BO 2014 hingewiesen.

Falls Arbeiten auf oder neben der Straße den Straßenverkehr beeinträchtigen, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 90 Straßenverkehrsordnung eine Bewilligung der Behörde erforderlich ist.

Falls Arbeiten im Bereich der Wiener Hochquellenwasserleitung stattfinden, ist vor Baubeginn mit der zuständigen Magistratsabteilung (MA 31) der Stadt Wien in Angelegenheit der Absicherungsmaßnamen der Wiener Hochquellenwasserleitung das Einvernehmen herzustellen.

Gemäß § 11 Abs. 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F. sind Gebühren aller Unterlagen **in der Höhe von € 169,4** zu entrichten.

1 x Ansuchen á € 14,30	€	14,30
3 x Baubeschreibungen á € 7,80	€	23,40
3 x Einreichpläne à € 15,60	€	46,80
3 x Energieausweis à € 21,80	€	65,40
1 x Vermeidung sommerlicher Überwärmung à € 11,70	€	11,70
1 x Nachweis Energie-Effizients à € 3,90	€	3,90
1 x Sickerschacht à € 3,90	€	3,90
Summe Bundesgebühr	**€**	**169,40**

Somit ist für den Bescheid mit der AZ. 153-9/EZ3973-1136/2023 eine **Gesamtsumme von € 717,93** zu entrichten.

Beilagen:
Protokoll der Vorprüfung
Zahlschein (ergeht an Bauwerber)
Bauplan und Baubeschreibung 1-fach (ergeht an Bauwerber und Bauführer)

Ergeht an:
Bauwerber/Eigentümer: Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH, [redacted]
Nachbar: [redacted]
Nachbar: [redacted]
Nachbar: [redacted]

Ergeht zur Information an:
Finanzabteilung im Haus
Bauakt

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
(verena schmuck)

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF NÖ Pol. Bez. Mödling

Die Bürgermeisterin
i. A. gf. GRin Gabriele Wladyka e.h.

Gabriele Wladyka

EINREICHPLAN

A	B	C
D	E	F

Marktgemeinde Perchtoldsdorf
EINGANG
8. Dez. 2023
AZ:
EINGANG
13. Nov. 2023
AZ:

PROJEKT

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
IN DER MÜHLGASSE 16
2380 PERCHTOLDSDORF

GRDST.NR. 1065/2 EZ.3973 KAT.GEM. 16121 PERCHTOLDSDORF

PLANINHALT

	MAßSTAB
GRUNDRISSE, SCHNITT, ANSICHTEN, EINFRIEDUNG	1:100
LAGEPLAN	1:200
BEBAUTE FLÄCHE, FASSADENBERECHNUNG	1:200

DATUM	10.08.2023
PROJNR.	
PLANNR.	EINR_01
ORT	WIEN
GEZ.	DF
GEPR.	AL
GRÖSSE	0.99 m²

[redacted]

LEGENDE

- Beton
- WD
- Ziegel
- Neubau
- Abbruch
- Bestand
- GSG
- BL
- RWR
- SWR
- ±0,00 / 82,91 ü.A. Höhenkoten

BEHÖRDE

Marktgemeinde Perchtoldsdorf
darauf bezieht sich die Bau- und Benützungsbewilligung
vom 26.08.2024, Zl. 153-9/EZ3973-1136/2023

Die Bürgermeisterin
i.V. gf GR^in Gabriele Wladyka
angeforderte Bundesgebühr: € 15,60

GRUNDEIGENTÜMER

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH

[redacted]

BAUWERBER

Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH

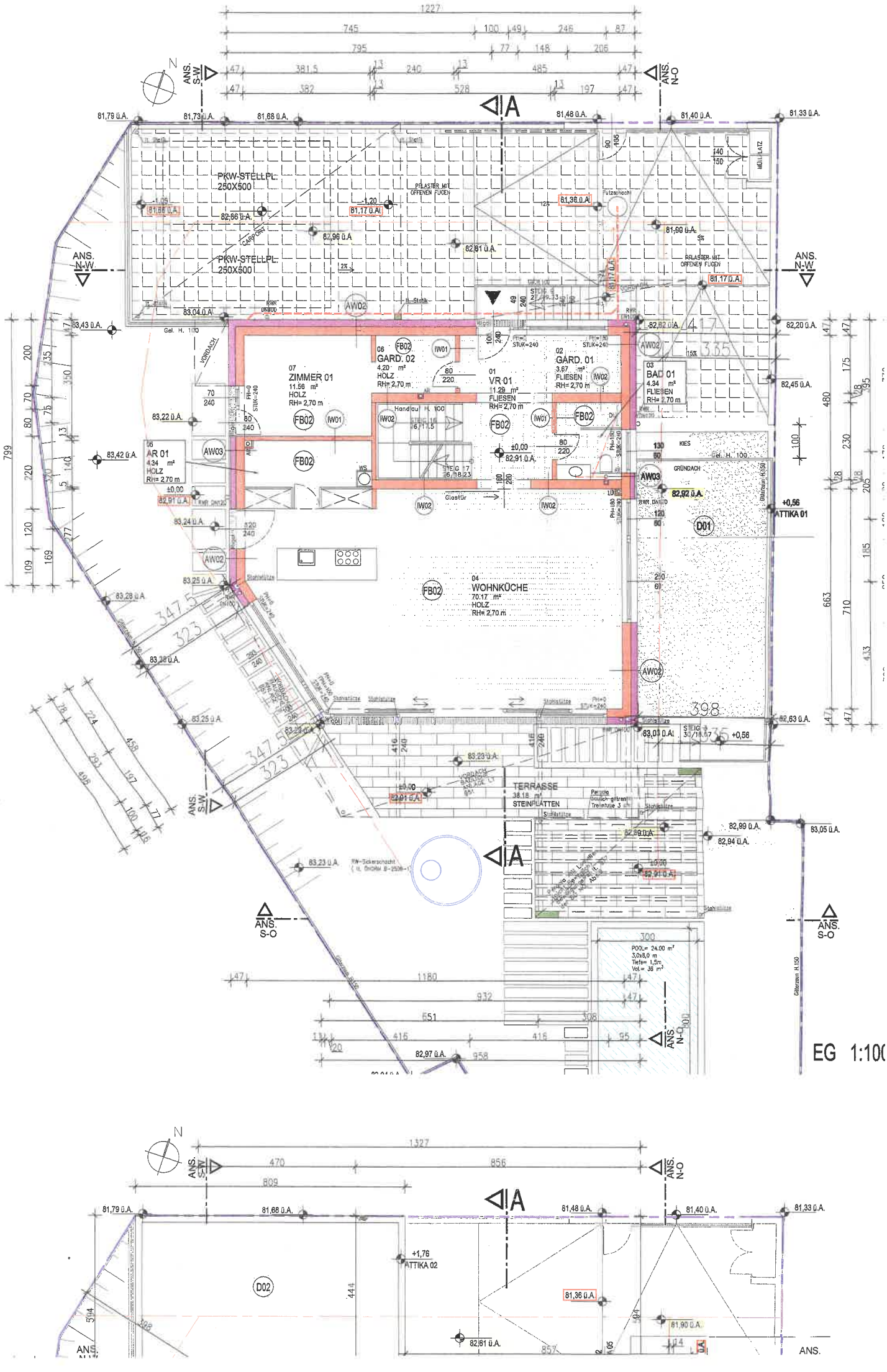
[redacted]

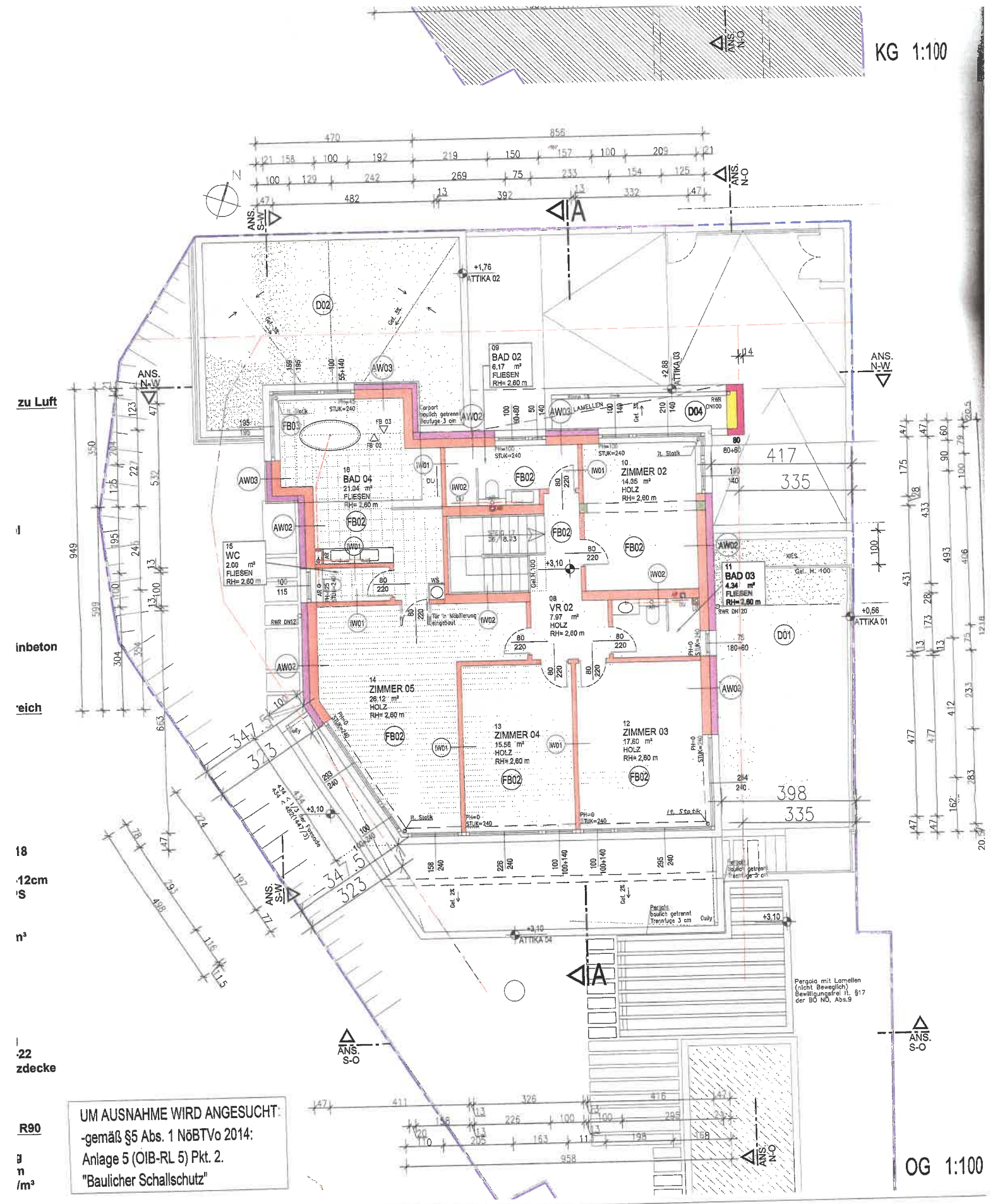
PLANVERFASSER

[redacted]

BAUFÜHRER

EIN_2023.11.11


PKW-STELLPL. 250X500
PKW-STELLPL. 250X500
PFLASTER MIT OFFENEN FUGEN
07 ZIMMER 01 11.56 m² HOLZ RH= 2,70 m
08 GARD. 02 4.20 m² HOLZ RH= 2,70 m
01 VR 01 11.29 m² FLIESEN RH= 2,70 m
02 GARD. 01 3.67 m² FLIESEN RH= 2,70 m
03 BAD 01 4.34 m² FLIESEN RH= 2,70 m
05 AR 01 4.34 m² HOLZ RH= 2,70 m
04 WOHNKÜCHE 70.17 m² HOLZ RH= 2,70 m
TERRASSE 38.18 m² STEINPLATTEN
GRÜNDACH
KIES
ATTIKA 01
ATTIKA 02
POOL= 24.00 m³
ANS. S-O
ANS. N-W
ANS. S-W
ANS. N-O
EG 1:100



Heizung

Die Energieversorgung des Hauses erfolgt mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe die auch als Fußbodenheizung fungiert. Die Warmwasseraufbereitung wird ebenfalls von der Luft-Wasser Wärmepumpe versorgt.

Versorgung / Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschlüsse an das öffentliche Netz.

Sanitärräume und Nebenräume ohne Fenster werden mechanisch entlüftet.

Rauchwarnmelder

Alle Aufenthaltsräume und Gänge, ausgenommen der Küche, werden mit Rauchwarnmelder versehen.

Alle Verglasungen unter 1,00 m über FOK sind in ESG - Ausführung. Verglasungen bei absturzgefährlichen Stellen sind in VSG auszuführen.

Entwä

Die Er
Terras
in ein
zur V

Erdreich

RM XPS
mer-
2-lagig
0kg/m³
ahl
00)

tTop
Spachtel
RM EPS
M 25-38
00)

leidung

D
g
uktion dazw.
Steinwolle)

M 25-38
500)

beng. erdreich

stomer-
hn 2-lagig

ng

Garage

likatTop
lebeSpachtel
TP Mineral MW-PT
n 120kg/m³
gsstahl
z (1600)

ht tragend
tz

tz

agend Ziegel
utz

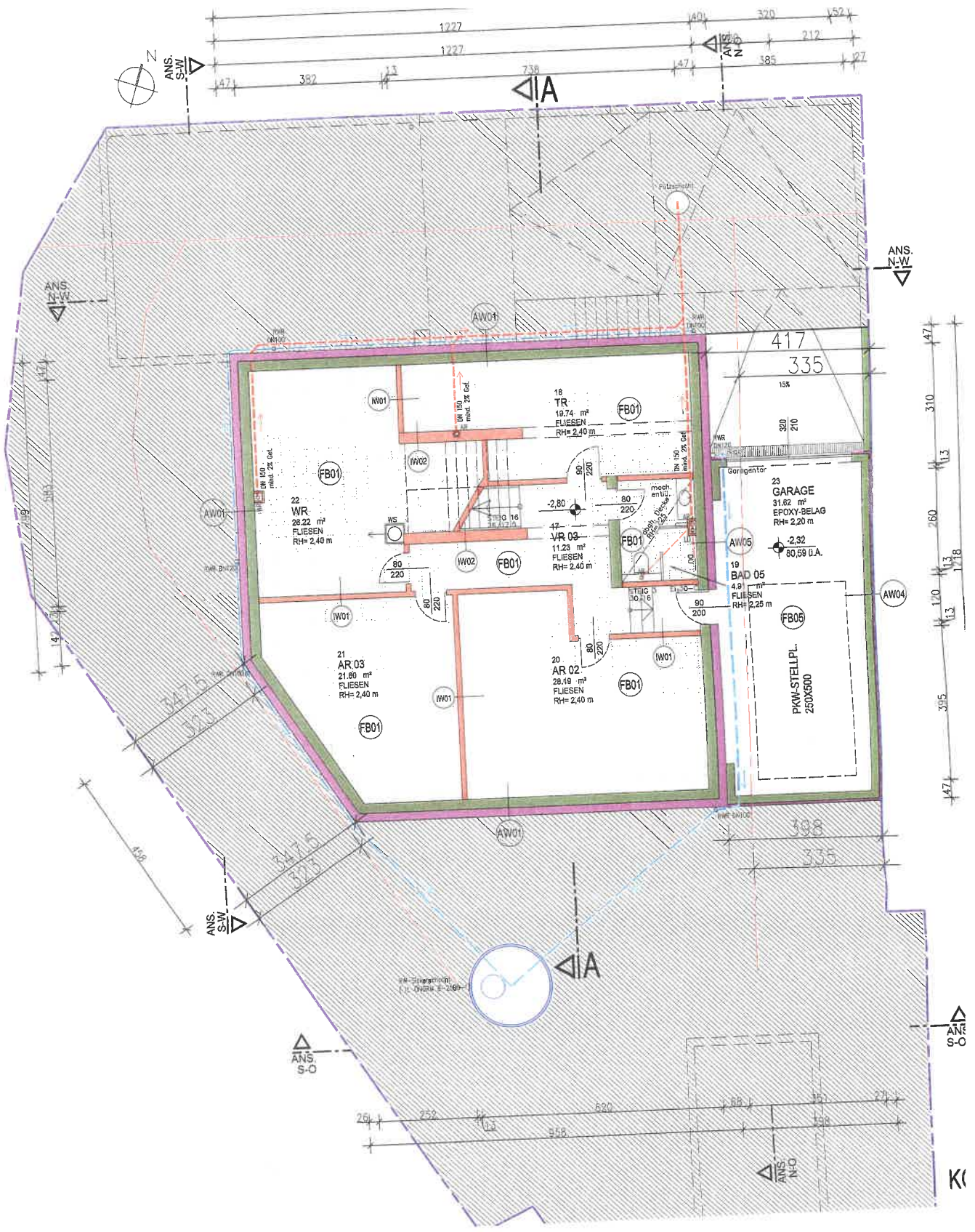
utz

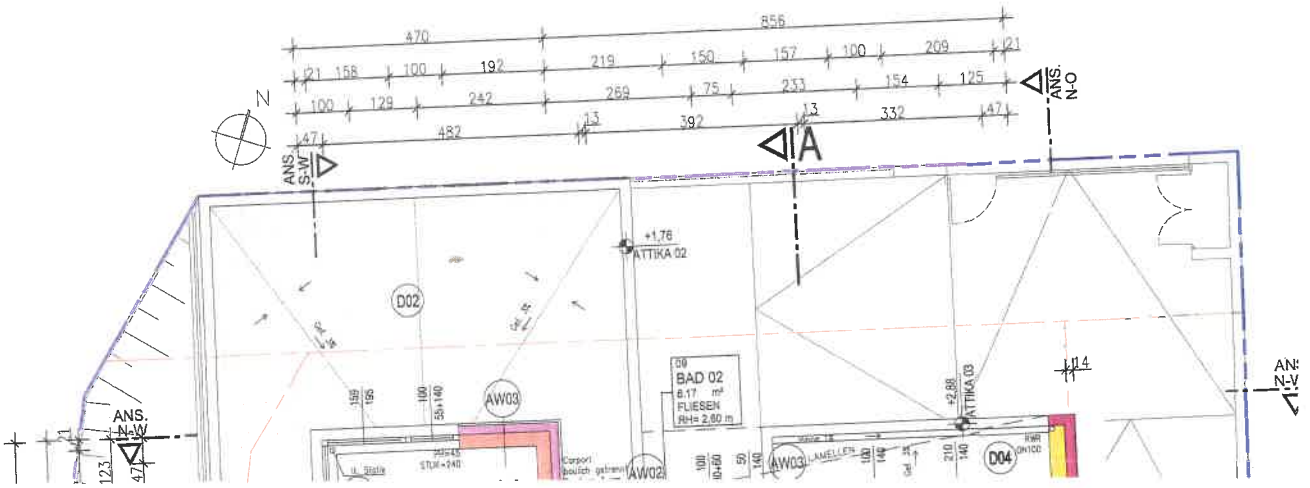
ragend Stahlbeton
utz
ton
utz

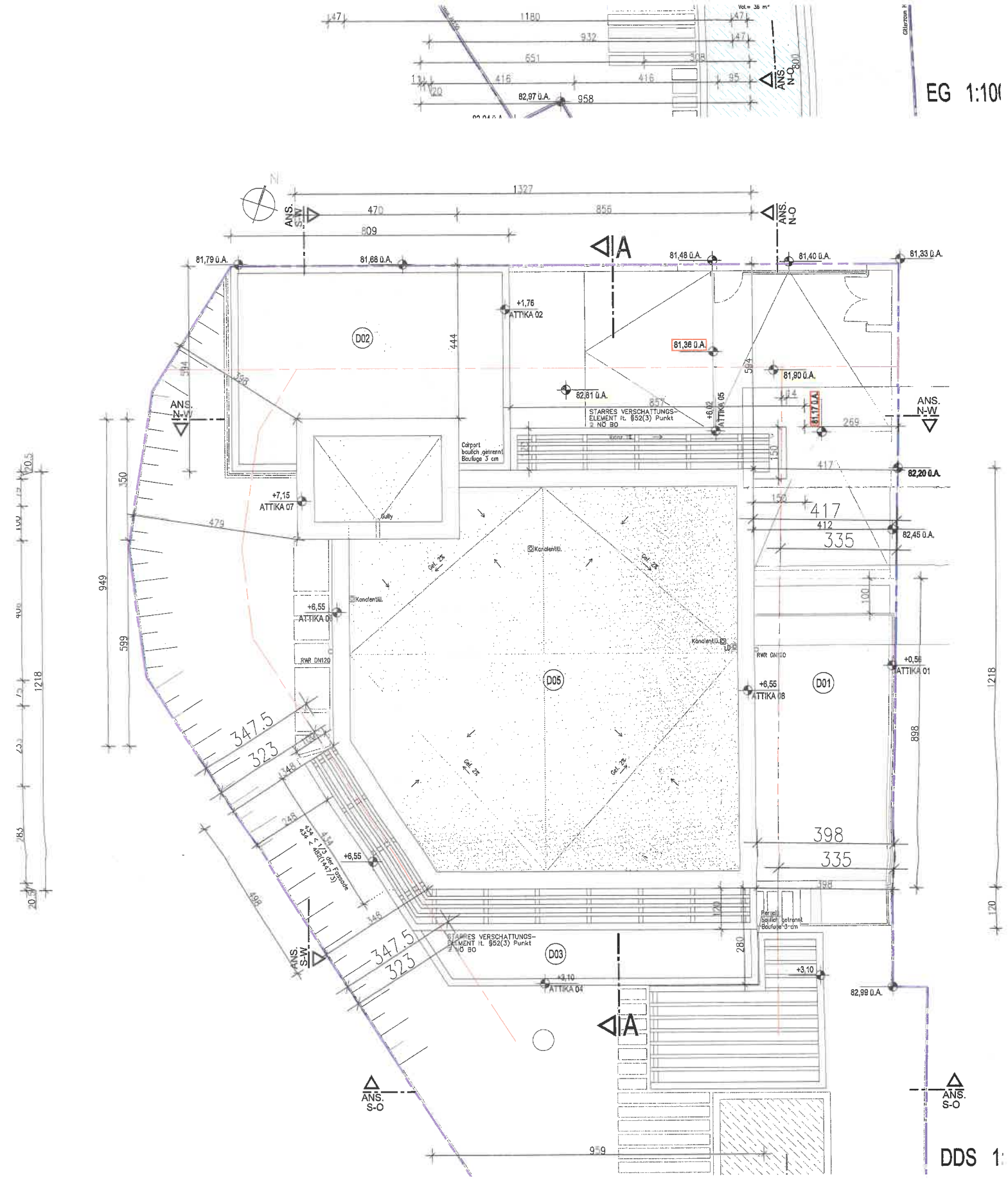
G Erdreich
²K]
belag
it Estrich
t EPS-T
fbremse
thylen (PE)
tyrolbeton
beton 120 kg/m³
erungsstahl
er Elastomer-
nenbahn 2-lagig
TROTHERM XPS
erkeitsschicht

Geschossdecke
/m²K]
enbelag
mit Estrich
jet EPS-T
rstyrolbeton
lbeton 120 kg/m³
ierungsstahl
DEX F3 weiß

n Geschossdecke zu Luft

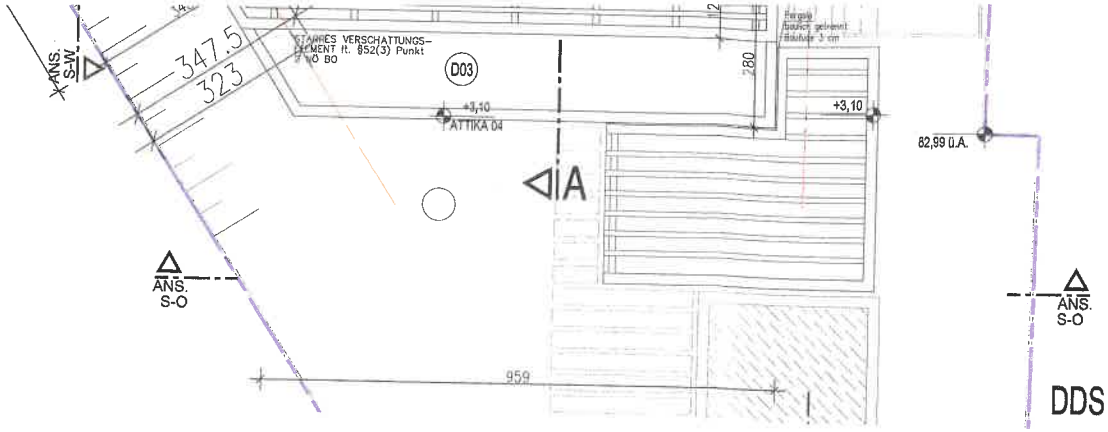




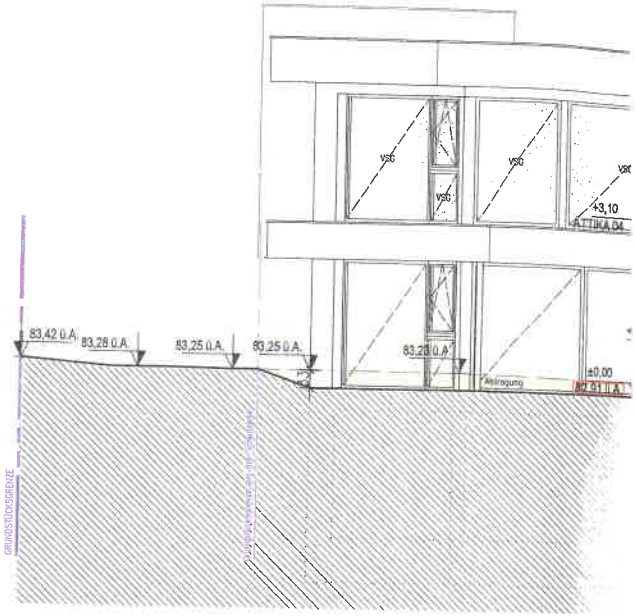


twässerung Regenwasser:

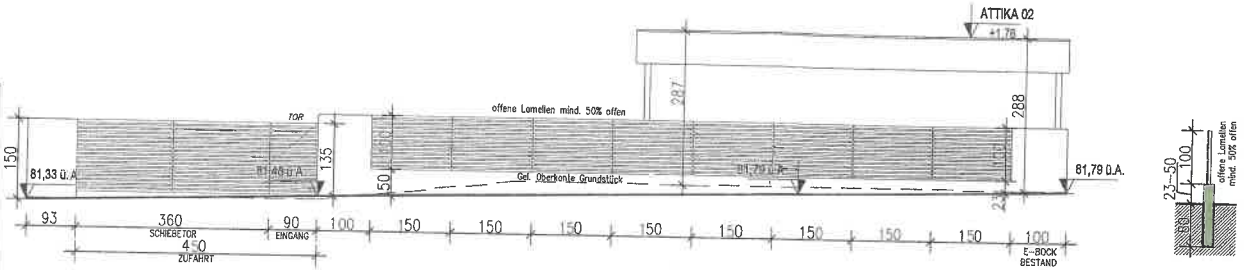
Entwässerung der Dachflächen, rrassen und befestigten Flächen wird einem Sickerschacht gesammelt und r Versickerung gebracht . (siehe Plan)



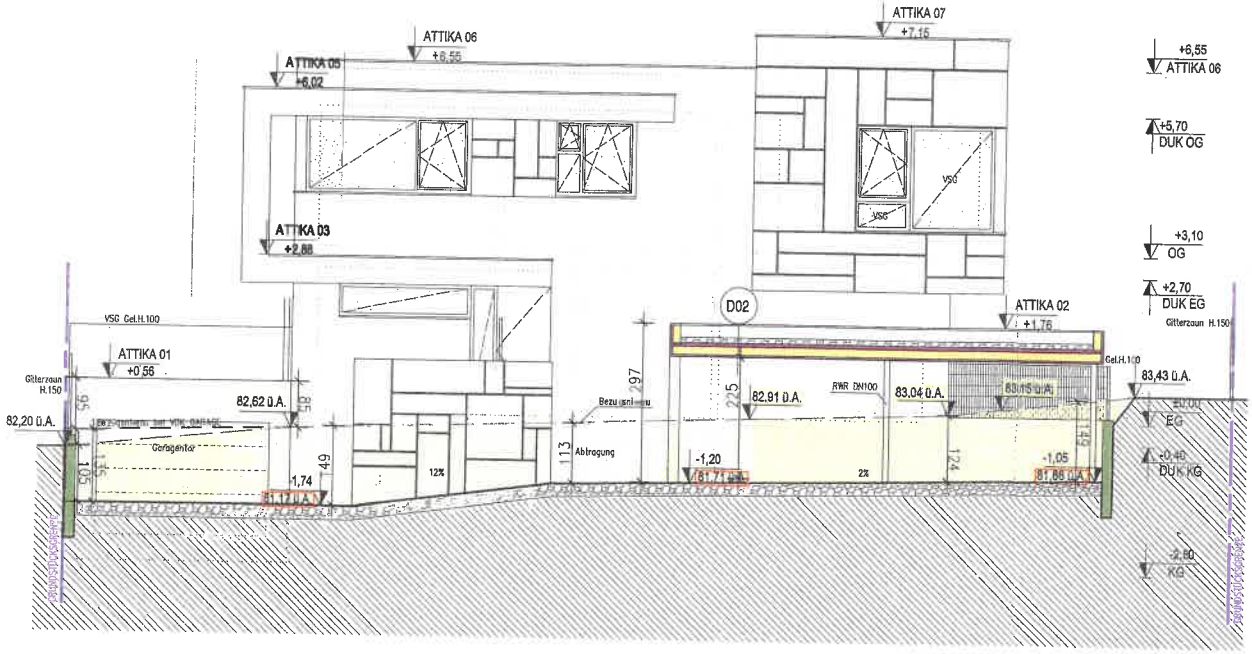
DDS 1:100

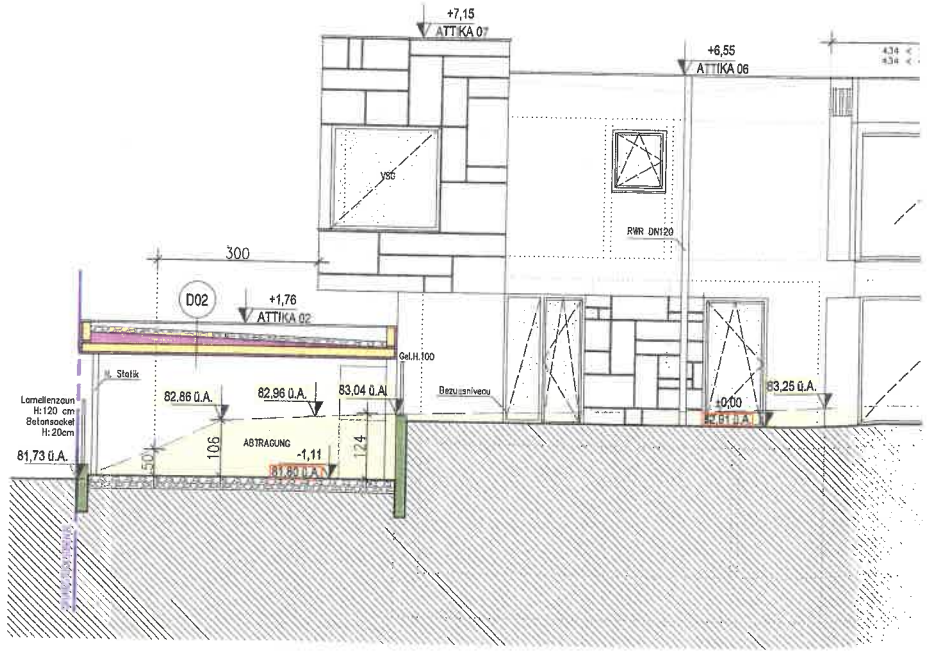


erung Regenwasser:
ässerung der Dachflächen,
n und befestigten Flächen wird
Sickerschacht gesammelt und
ckerung gebracht . (siehe Plan)

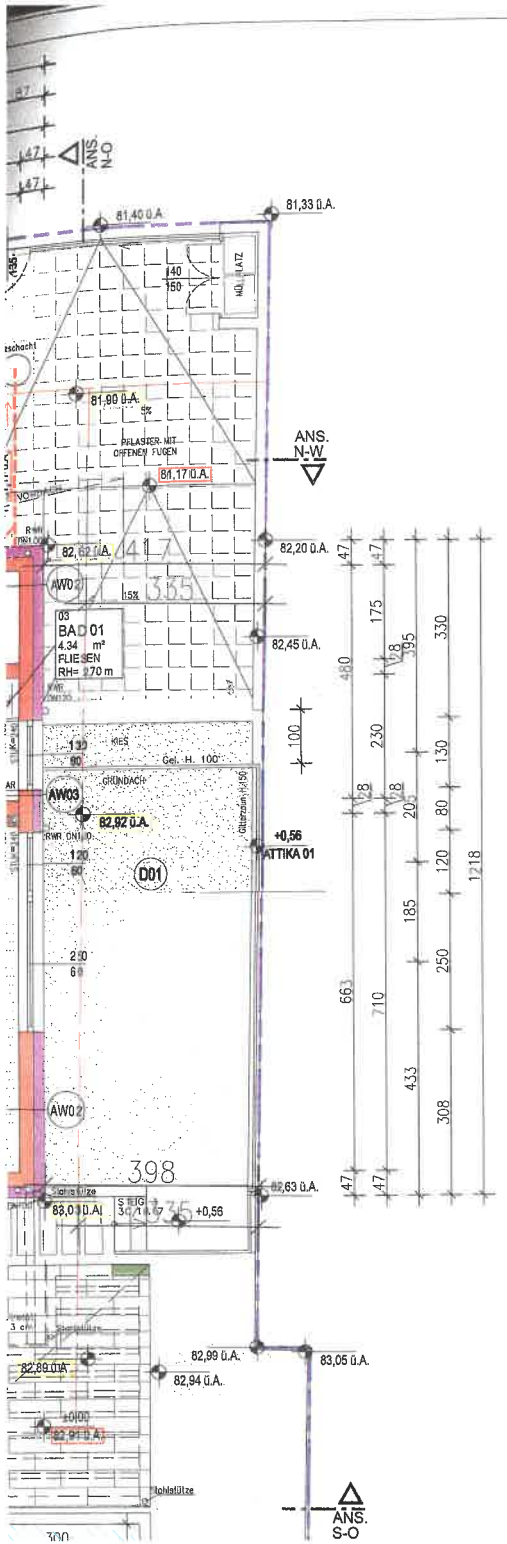


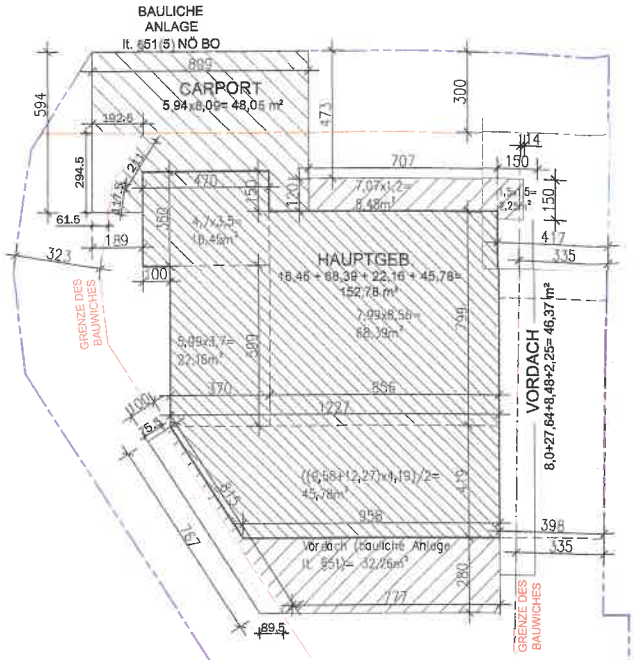
EINFRIEDUNG 1:100

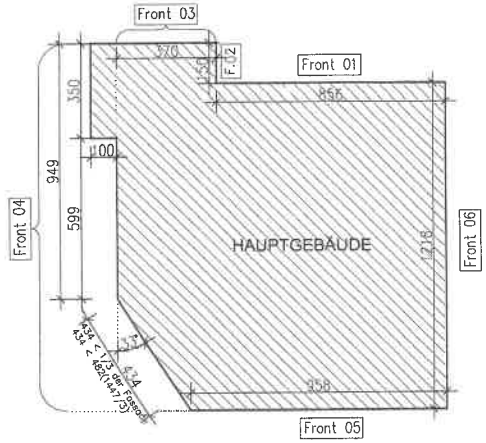


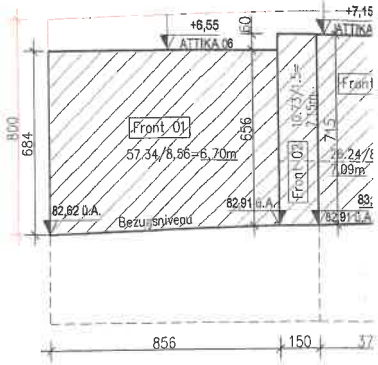


ANSICHT NORD-WEST 1:100









FLÄCHE VON ÜBERBAUTEN BAUWERKEN IM SEITLICHEN UND HINTEREN BAUWICH LT. 51 (2)-2
= 9.2 m² < MAX. ZUL. FLÄCHE (100 m²)

BW-2WE

25
o.K
I,II

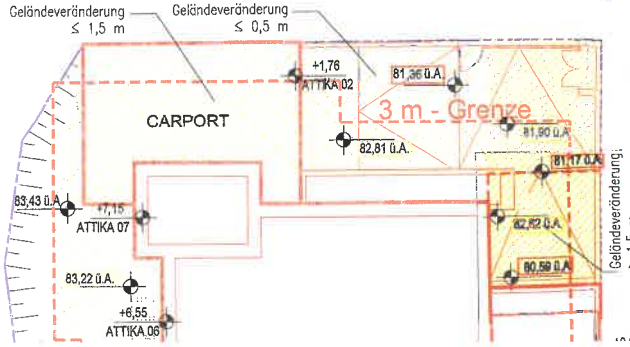
N



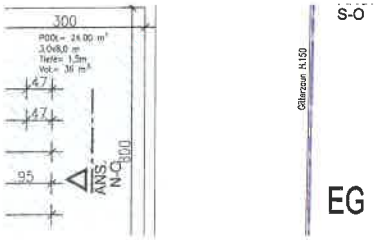




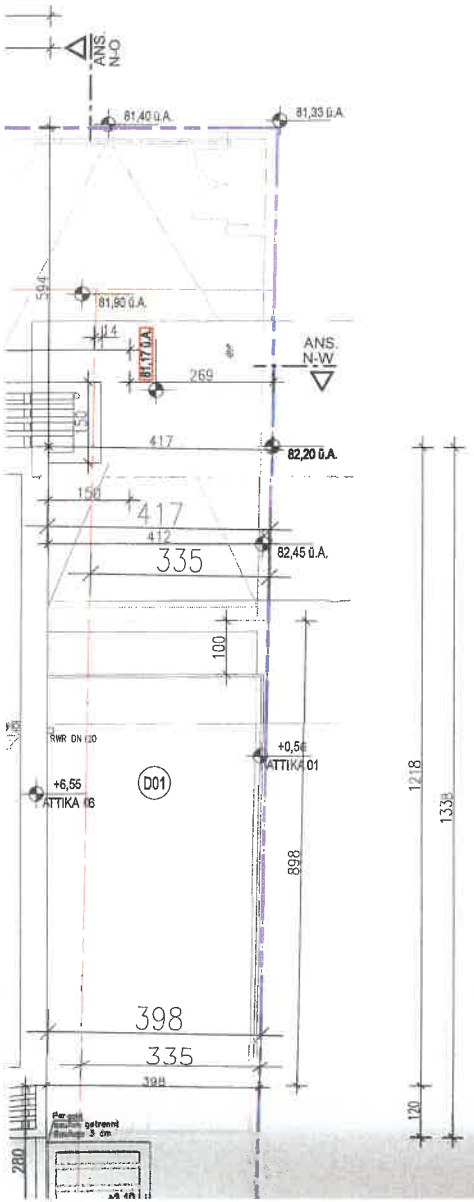
BERECHNUNG DER BEBAUTEN FLÄCHE 1:200

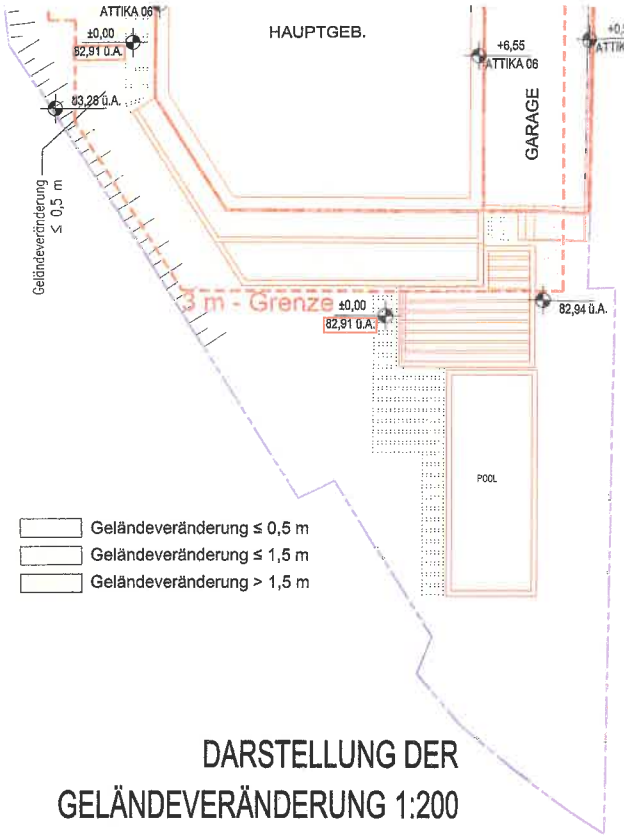






EG 1:100





DARSTELLUNG DER GELÄNDEVERÄNDERUNG 1:200

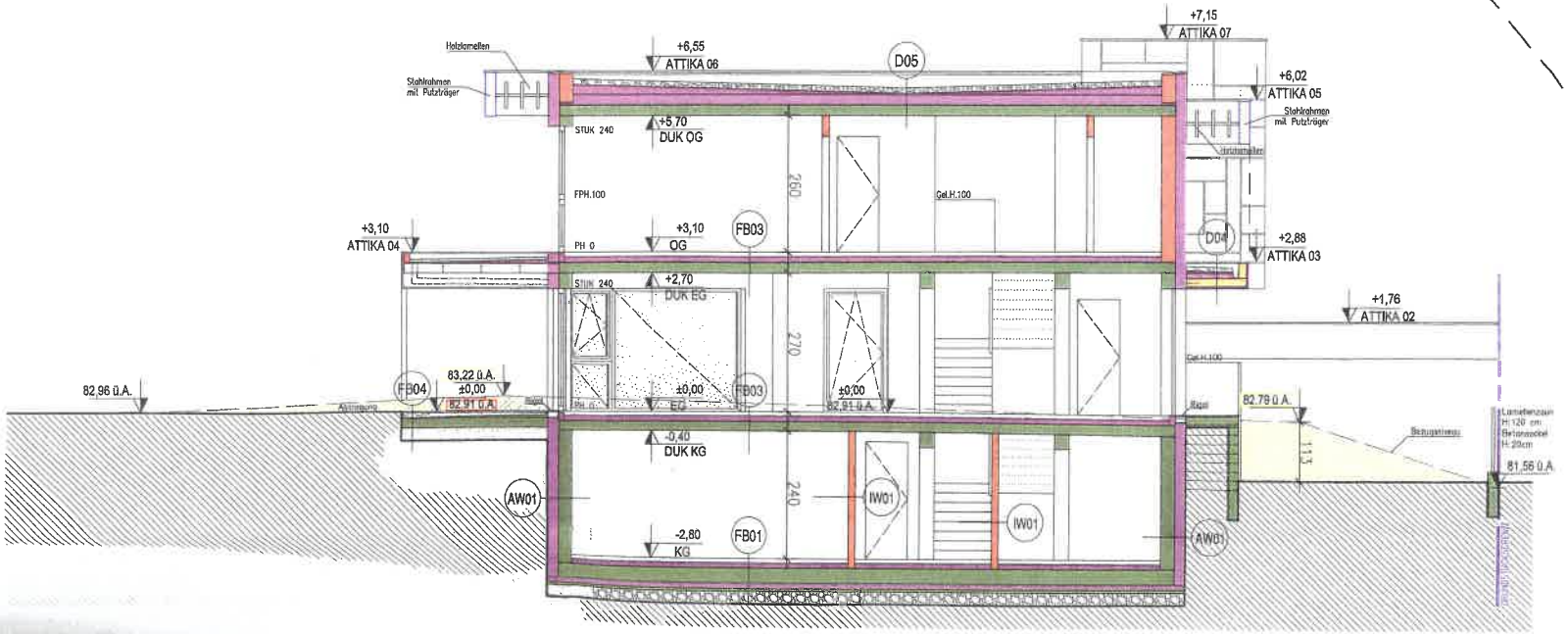




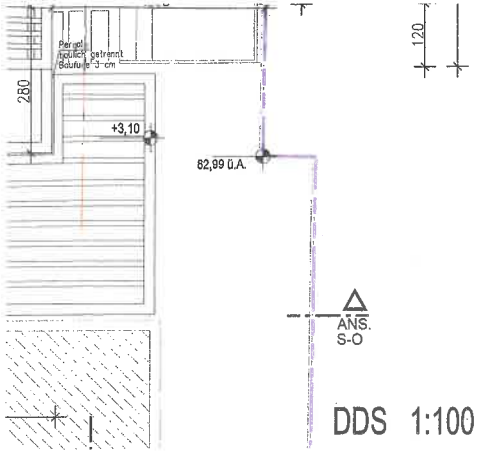


[redacted]

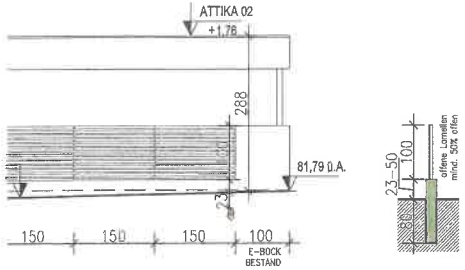
[redacted]



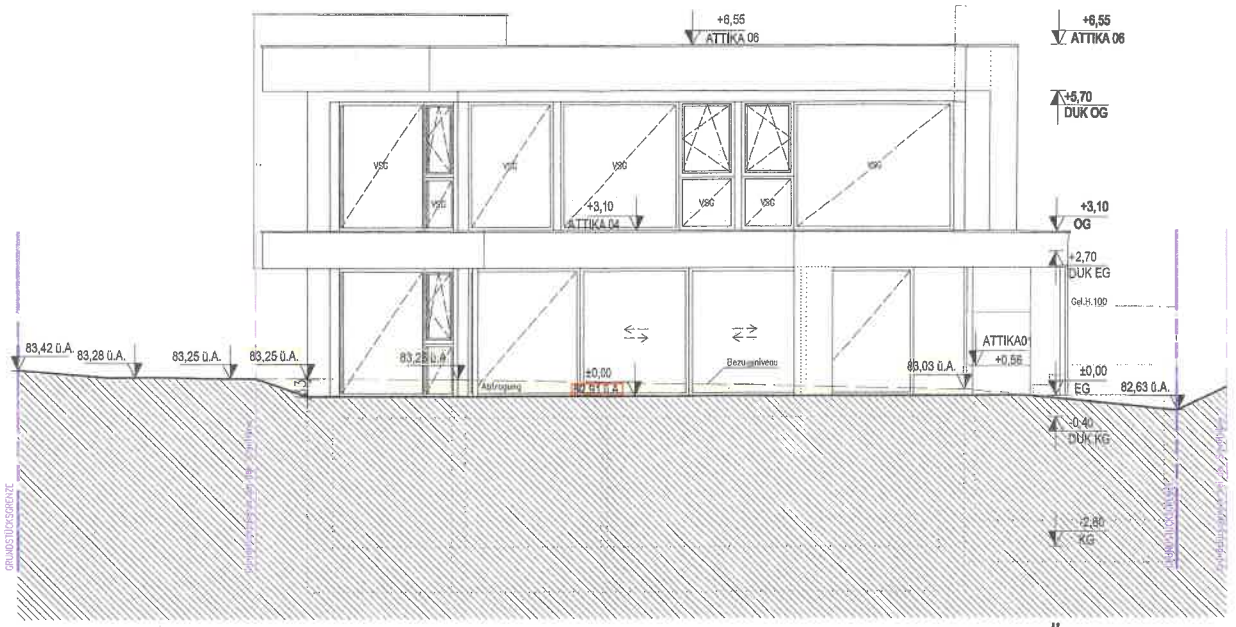
SCHNITT A-A 1:100



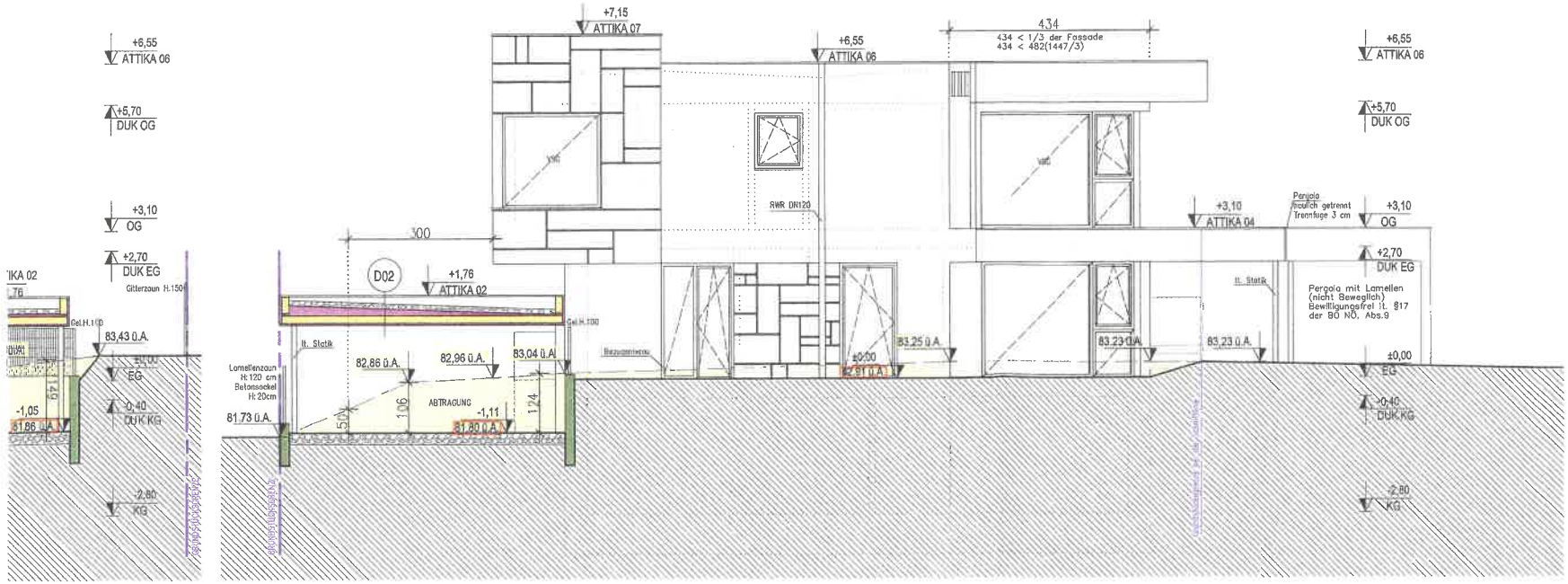
DDS 1:100



EINFRIEDUNG 1:100



ANSICHT SÜD-OST 1:100



ORD-WEST 1:100

ANSICHT SÜD-WEST 1:100

SCHNITT A-A 1:100

Perchtoldsdorf ist als Radonvorsorgebiet - kein Radonschutzgebiet ausgewiesen.
Das Kellergeschoß wird als "schwarze Wanne" ausgeführt(Abdichtung 2-lagig). Sämtliche Rohr- und Leitunsdurchführungen werden konvektionsdicht ausgeführt

FLÄCHENERMITTLUNG

ERDGESCHOSS	m²
01_VORRAUM	11.29
02_GARD. 01	3.67
03_BAD 01	4.34
04_WOHNKÜCHE	70.17
05_AR 01	5.28
06_GARD. 02	4.20
07_ZIMMER 01	11.56
NF. EG	110.50

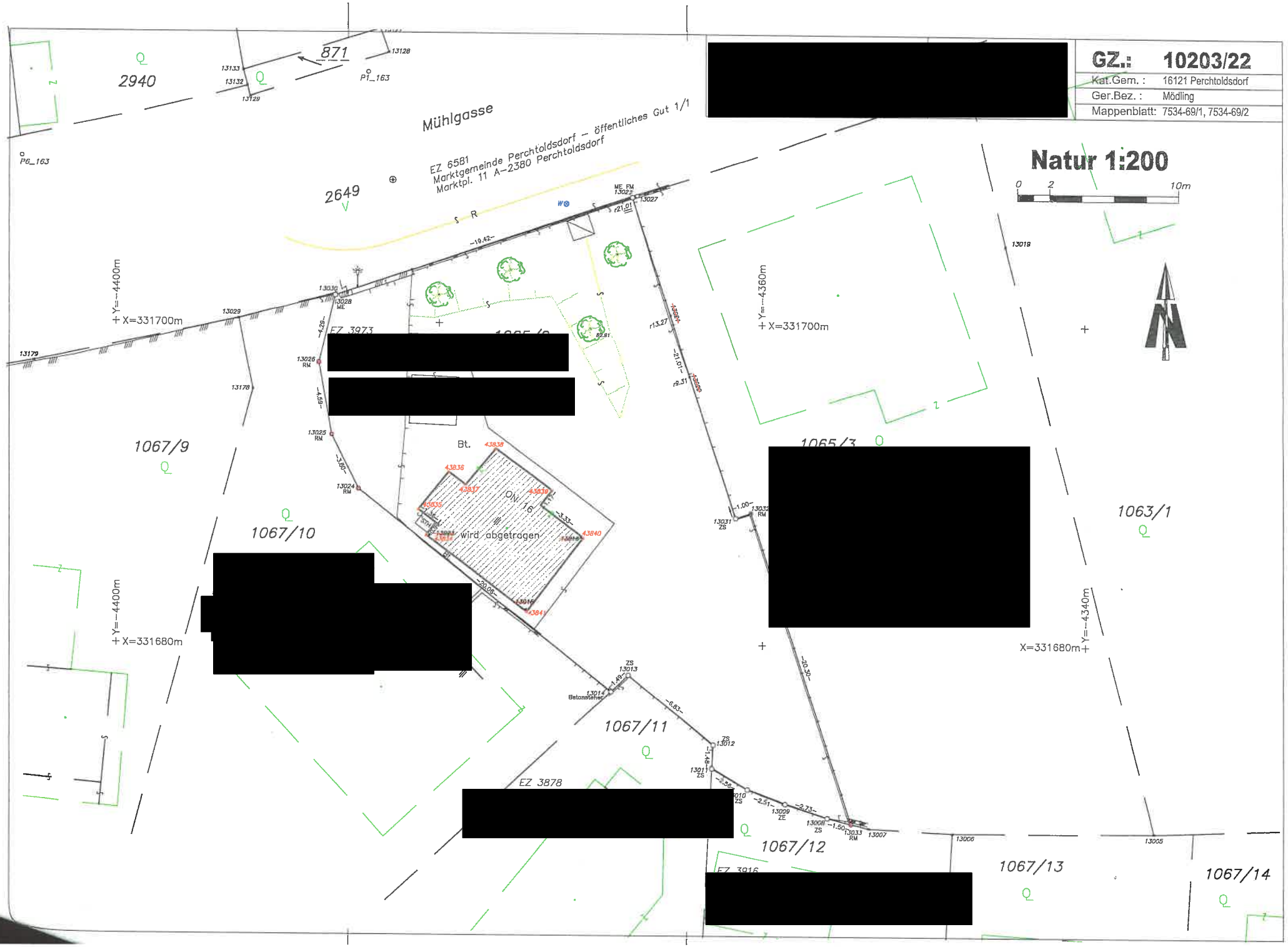
OBERGESCHOSS	m²
08_VR 02	7.97
09_BAD 02	6.17
10_ZIMMER 02	14.35
11_BAD 03	4.22
12_ZIMMER 03	17.60
13_ZIMMER 04	15.56
14_ZIMMER 05	26.12
15_WC	2.00
16_BAD 04	21.04
NF. OG	115.02

KELLERGESCHOSS	m²
17_VR 03	11.23
18_TR	19.74
19_BAD 05	4.91
20_AR 02	28.19
21_AR 03	21.60
22_WR	26.22
NF. KG	111.89

GESAMTE NF.	337.41

NEBENGEBÄUDE	m²
23_GARAGE	31.62

BRUTTO GESCHOSSFLÄCHE	m²
KG	142.96
EG	142.96
OG	152.78
GESAMTE BGF	438.70
GESAMTE BEBAUTE FLÄCHE	152.78
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	614.00
MAX. BEBAUBARE FLÄCHE(25%)	153.50
GBF < MAX. BEBAUBARE FLÄCHE	152.78<153.50
GFZ-WERT	1
GES. BGF < GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	438.70<614.00


GZ.: 10203/22
Kat.Gem. : 16121 Perchtoldsdorf
Ger.Bez. : Mödling
Mappenblatt: 7534-69/1, 7534-69/2
Natur 1:200
0 2 10m
Mühlgasse
EZ 6581
Marktgemeinde Perchtoldsdorf – öffentliches Gut 1/1
Marktpl. 11 A-2380 Perchtoldsdorf
EZ 3973
EZ 3878
EZ 3916
2940
2649
871
1067/9
1067/10
1067/11
1067/12
1067/13
1067/14
1065/3
1063/1
Bt.
wird abgetragen
+ Y=-4400m
+ X=331700m
+ Y=-4360m
+ X=331700m
+ Y=-4400m
+ X=331680m
+ Y=-4340m
X=331680m

Die Bestimmungen des Übereinkommens vom Juni 1998
„Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen“
zwischen dem
Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
und der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten
wurden eingehalten.

Vermessungsurkunde **Gruber**	Bundesland: Niederösterreich Vermessungsbezirk: Baden Gerichtsbezirk: Mödling	
	Stand	Naturaufnahme: 20.07.2022 Grundbuch: 15.07.2022

Katastralgemeinde 16121 Perchtoldsdorf

Ausfertigung als Gleichstück des digitalen Originals Datum:	[redacted]	Grundstücke: 1065/2 **GZ 10203/22** Mödling, am 29.08.2022

Aufgrund der vom Bundesministerium für Wirtschaftliche Angelegenheiten am 27.1.1999 Zl.91.514/58-III/7/99 erteilten Befugnis wurde die Vermessung zur Verfassung diese Planes am 23.08.2022 abgeschlossen.
Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf den gesamten Inhalt der Urkunde laut Inhaltsverzeichnis.

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Signaturwert	[redacted]
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker	
Hinweis:	

Anm.: Mitverwendete Urkunden GFN 163/2021, VHW 14/86, 1/80, 11/78, 105/54, 28/47, 71/34, 7/30, 8/27

[redacted]

Vermessungsamt:	Baden	Seite:	1
Katastralgemeinde:	PERCHTOLDSDORF	Geschäftszahl:	10203/22

Zustimmungserklärung

gem. § 43 Abs. 6 VermG BGBL.Nr. 306/68 u. BGBL.Nr. 238/75:

Die unterzeichneten Grundeigentümer sind über den in der Natur ersichtlichen, gem. § 845 ABGB gekennzeichneten Grenzverlauf zwischen ihren Grundstücken einig. Sie bestätigen mit ihrer Unterschrift, daß der Grenzverlauf im Sinne der zugehörigen Niederschrift einvernehmlich unter Berücksichtigung vorhandener Urkunden festgelegt wurde. Sie stimmen der Umwandlung der von der Vermessung betroffenen Grundstücke vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster gem. § 17 VermG zu.

Nr.	Gst.Nr.	Name und Anschrift des Eigentümers	Unterschrift	Anmerkung
1	1067/10	[redacted]		
2	1067/10			
3	1067/10			
4	1067/11			
5	1067/12			
6	1065/2			
7	1065/2			
8	2649	Marktgemeinde Perchtoldsdorf - öffentliches Gut Marktpl. 11 2380 Perchtoldsdorf	Die Bürgermeisterin i.A. Ing. Engelbert Baader	

Der Planverfasser

Mödling, am 25.8.22

Auf der Stat. Bezirksamt

Wiener Magistrat, Magistratsabtlg.37
Bau,- Feuer- und Gewerbepolizei für die Bezirke 10 - 19
21 - 23 im selbständigen Wirkungsbereich
XXV. Bezirk, Liesing-Mödling

Statistik vorgemerkt
Wien, am 15. DEZ. 1953
Ez. Katzenbeisser

L.Abt.37/XXV-34/Schlüssel 3973
3/53

25., Perchtoldsdorf, Mühlgasse
Gst.Nr. 1065/1 und 1065/2
E.Z. 3973 des Grundbuches Perchtoldsdorf.

Benützungsbewilligung. Wien, am 7.10.1953

B e s c h e i d .

Die M.Abt.37 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 23.9.1953 die Bewilligung die zufolge der Baubewilligung vom 2.4.1949, M.Abt.37/ XV-284/49 auf der Liegenschaft 25., Perchtoldsdorf, Mühlgasse, Gst. Nr. 1065/1 und 1065/2, E.Z. 3973 des Grundbuches Perchtoldsdorf erbaute Garage benützen zu lassen.

Zur Zeit des Augenscheines waren die neu hergestellten Räume noch nicht benützt.

Ergeht an:

1.) der Bauwerber und Grundeigentümer: [redacted]

Je Abschrift an:

2.) den Bauführer: Maurermeister [redacted]

3.) die M.Abt.37

4.) die M.Abt.4, Referat 5, Grundbesitzabgabe

5.) das Vermessungsamt Mödling

6.) die Finanzlandesdion. Wien, Nachrichtenreferat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Die Kanzlei.

Der Abteilungsleiter:
i.V.

Dipl.Ing.Kraft

Stadtbaurat

Wiener Magistrat, Magistratsabt. 37,
Bau-, Feuer- und Gewerbepolizei für die Bezirke 10-19
und 21 - 25 im selbständigen Wirkungsbereich.
XXV. Lobzirk, Liesing - Mauer.

M.Abt. 37/XXV - 2234/49

Statistik vorgemerkt
Wien, am 8 DEZ. 1952
Katasteränderung

25. Bezirk, Perchtoldsdorf,
Mühlgasse, Gpt. Nr. 1065,
EZ.3977 des Grundbuches
Perchtoldsdorf.

Benützungsbewilligung. Wien, am 30. 9. 1952

B e s c h e i d .

Der M.Abt. 37 erteilt auf Grund des Augenscheines vom 4. 11. 1949 die Bewilligung, die infolge der Baubewilligung vom 2. 6. 1949, M.Abt. 37/XXV - 2234/49 auf der Liegenschaft 25. Bezirk, Perchtoldsdorf, Mühlgasse, Grundstück Nr. 1065, EZ. 3977 des Grundbuches Perchtoldsdorf erbaute Garage mit 14 offenen Stellplätzen benützen zu lassen.

Die neu hergestellten Räume werden nach Angabe der Partei seit Spätherbst 1949 benützt.

Ergeht an :

1.) [redacted]

Im Abschrift an :

2.) [redacted]

3.) die M.Abt. 37 mit Neuaufgebaud,

4.) die M.Abt. 4, Gas. 5, Grundbesitzabgabe,

5.) das Vermessungsamt Mödling,

6.) die Firma Landesdir. f. Wien, NÖ., Bgld.,
Wirtschaftl. Interessenvertretung,
Wien I., Stadt, Rotenturmstr. 9

Der Abteilungsleiter :
i.V.

Für die Richtigkeit der
Ausfertigung. Die Kanzlei :

Dipl. Ing. K r a f t

5.

Magistrat der Stadt Wien, M.Abt. 37,
Bau- und Gewerbepolizei für die Bezirke 1.-9. und 11.-19.
im selbständigen Wirkungsbereich. Rathaus Stiege.

Z. 37 BPV/234/49

71

An Bezirk Perchtoldsdorf,
Mühlgasse Grundstück Nr.
1063/1 u. 1065/2, K.G. 3073
des Grundbuches Perchtoldsdorf.

Baupolizeiliche Verhandlungen. Wien, am 7. 4. 1949.

B e s c h e i d .

Gemäß § 71 d. 71 der B. O. f. Wien wird auf Grund der mit dem Ansuchenschreiben vorgelegten Pläne die Bewilligung erteilt, für die Herstellung einer Gerüstung aus Holz, enthaltend zwei Aufenthaltsräume, einen Abort und einen Abort, eine gemauerte Garage von 5.- m Länge und 3.1 m Breite in der Baufluchtlinie auf der Liegenschaft 25. Bez., Perchtoldsdorf, Mühlgasse Grundstück Nr. 1063/1 u. 1065/2 K.G. 3073 des Grundbuches Perchtoldsdorf. Hierbei soll eine nicht fundierte Einfriedung in der Baulinie gemäß § 71 der B. O. f. Wien hergestellt werden.

Auf diese Bauführung finden die Bestimmungen der B. O. f. Wien Anwendung. Auf Überprüfung nach § 127, Abs. 1, Zahl 2.) - 4.) wird gemäß § 127, Abs. 4 verzichtet.

Vorgeschrieben wird:

1.) Gemäß § 70 der B. O. f. Wien bedarf die Verpflichtung zur Gebäudehöhenabsteckung anläßlich der Baulinien. Zwecks allfälliger Anordnung der endgültigen Gebäudehöhenabsteckung und Bekanntgabe der Bedingungen für die Herstellung eines vorläufigen Zuganges hat der Bauwerber ein Ansuchen an die M. Abt. 28 zu richten.

2.) Die Fundierung hat in Einklang mit den Unterfundierungsvorschriften zu erfolgen.

3.) Die Konsensfrist darf nur in der Zeit vom 15. April bis 15. Oktober zum Bauen verwendet werden.

4.) Die Senkgrube ist allenfalls nicht zu benützen, sondern mit einem tauchlichtenden Deckel zu versehen. Das Rohr ist in Gefälle zu legen und an der tiefsten Stelle ist ein Kanal in Ausmaß von 1 x 1 m auszuführen.

5.) Der Verlangen der Baubehörde ist die behördlich bewilligte nicht fundierte Einfriedung in der Baulinie, die freie Durchsicht nicht behinderndes Gitter einzufriedung, d. h. auf einer Mauer eines Meter hohen, gemauerten, betonierten Sockel, der nicht vor die Baulinie reichen darf, zu stellen ist. Die Eingangstür in der Einfriedung darf nur nach innen auf- und eingeschlagen sein.

6.) Das Niederschlagswasser darf weder auf die Verkehrsfläche noch auf den Nachbargrund abgeleitet werden.

7.) Die Konsenswerberin ist über jederzeitiges Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung wieder abzutragen. Für diese Verpflichtung haften der Bauwerber, der Grundeigentümer, sowie dessen Rechtsnachfolger.

8.) Die Verschreibung eines allfälligen Lastenübertrages gemäß § 1 Z. 2 der B. O. f. Wien bleibt einer späteren Amtshandlung vorbehalten.

Bezüglich der Garage wird bedungen:

9.) Die Decke ist feuerbeständig zu verkleiden.

10.) An der tiefsten Stelle der Fußbodens ist eine Ölsammelgrube herzustellen. Die Kanalrohre müssen mindestens 10 cm weit sein.

11.) Die Sammelgrube muss so gross bemessen sein, daß sie die in den Behältern der eingestellten kraftfahrzeuge befindlichen Triebstoffe aufnehmen kann.

12.) Das Tor und das Fenster sind feuersicher und ausgestellet sein. Eiserne Rollbalken dürfen als Abschluss für die Türen und Tore nicht verwendet werden.

13.) In der Nähe des Fussbodens und der Decke sind Lüftungsöffnungen von mindestens je 4 qcm Querschnitt anzubringen, die mit Drahtnetzen von etwa 3 mm Maschenweite abzuschließen sind.

14.) Zur künstlichen Beleuchtung dürfen nur elektrische Glühlampen verwendet werden, die mit einer Schutzhülle versehen sind, durch die Fassungen ungeschützt werden, die mit einer Isolierung an der Zuleitung befestigt sind. Die Isolierung ist in die Anschlüsse einzuführen. Steckdosen und Schaltvorrichtungen sind in die Außenwände einzubauen. Handleuchter, die nur mit Gummischlauchleitungen (Isolation 4 Mm) angeschlossen werden dürfen, sind wasserdicht herzustellen, mit Schutzkorb, isoliertem Handgriff und Fassung ohne Schalter auszustatten.

15.) Steckdosen und Schalter im Einstellraume sind in einer Höhe von mindestens 1.5 m über dem Fussboden anzubringen. Die Steckdosen sind in geschützten, durch einen Deckel dicht abschließbaren Kasten unterzubringen und Steckvorrichtungen sind so zu bemessen, daß sie nur in wasserdichter Ausführung zulässig. Steckvorrichtungen in einer Höhe von weniger als 1.5 m über dem Fussboden sind nur in verriegelbarer Ausführung zulässig. Im übrigen sind die elektrischen Einrichtungen nach den Sicherheitsvorschriften für elektrische Starkstromanlagen in feuergefährlichen Räumen auszuführen.

16.) In der Anlage dürfen brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkte unter 21 Grad C mit Ausnahme jener Mengen, die sich in den Behältern der Kraftfahrzeuge befinden, sowie leere Triebstoffbehälter nicht gelagert werden.

17.) Brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkte unter 21 Grad C dürfen für Reinigungszwecke nicht verwendet werden.

18.) Für erste Löschhilfe sind an leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten trockenen Stellen handliche Gefässe mit Sand oder behördlich genehmigte Handfeuerlöscher für brennbare Flüssigkeiten und Löschdecken bereitzuhalten.

19.) Rauchen im Einstellraume ist verboten.

20.) Im Einstellraume und in den damit in unmittelbarer Verbindung stehenden Räumen ist das Rauchen und die Verwendung von offenem Feuer und Licht verboten.

21.) Ölgetränkte Putzwolle und Putzlappen sind in feuersicheren, ausgestatteten Behältern mit selbstschließendem Deckeln aufzubewahren.

22.) In der Anlage sind die Verbote deutlich sichtbar anzuschlagen.

Vor Baubeginn ist bei der k. k. Bh. 37 rechtzeitig schriftlich die Anzeige zu erstatten.
Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist unter Vorlage eines Bestandsplanes die Benützungsbewilligung bei der k. k. Bh. 37 anzusuchen.

An M. Abt. 37-XIV/784/49.

Die Verpflichtung zur Abtragung der Bauwerkteile nach Pkt 7 des Bescheides ist gemäß § 130, Abs. 1, c der B. O. f. Wien im Grundbuch ob der [redacted] 3979 ersichtlich zu machen. Der Antrag auf Ersichtlichmachung wird von amtswegen veranlaßt werden.

B e g r ü n d u n g :

Die Bewilligung für die Bauwerkteile und die beiderseitige Einfriedung konnte nur gemäß § 71 der B. O. f. Wien auf Widerruf erteilt werden, da die Beschaffenheit des Bauteiles an den Bebauungsplan, welcher Bauklasse I, offen oder geschlossen, Bebauung mit Einfamilien- od. Siedlungshäusern vorschreibt und eine fundierte Einfriedung mit Sockel verschreibt, nicht entspricht.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Erhalt der Bescheides bei der M. Abt. 37 schriftlich oder telegrafisch die Berufung eingebracht werden.

Ergeht an:

1.) die Bauwerber und Grundeigentümer: [redacted]

im Abschrift an:

2.) den Bauführer: [redacted]
3.) die M. Abt. 37 unter Anschluß des Planes B
4.) die M. Abt. 4 (Grundbereitstellung)
5.) das Vermessungsamt Wien I., Rathausstieg. 17
6.) das Finanzamt f. d. 1. Bez., I., Singerstr. 17
7.) das Finanzamt f. d. 25. Bez., Wien 2., Mödling, Klostergs. 22
8.) die M. Abt. 39
9. u. 10.) die M. Abt. 69 (2 Ausfertigungen mit Rechtskraftklausel) zur Ersichtlichmachung der Abtragung der Bauwerkteile im Grundbuch.

Der Abteilungsleiter:

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Die Kanzlei:
Ofatsch

Dipl. Ing. Rosner e. h.
Stadtbaurat.

B

Plan

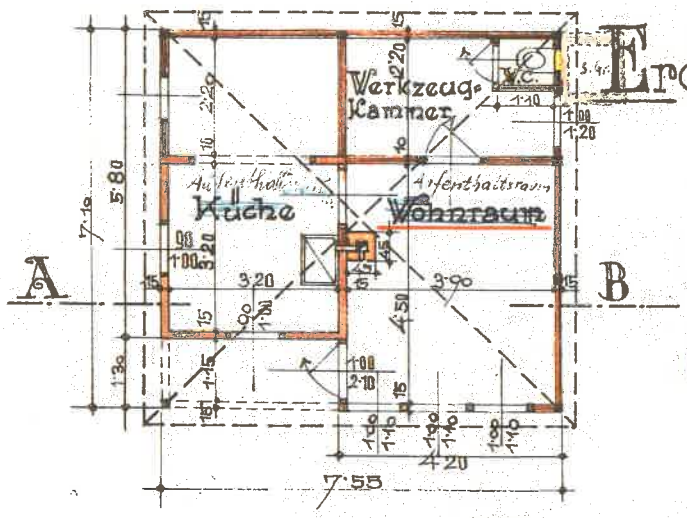
für den Ausbau eines bereits bestehenden Sommer-Wochenendhauses und eines Einstellraumes bezw. Lagerraumes in Wien, 25, Perchtoldsdorf, Mühlgasse, Parzelle 1065/1 u. 1065/2, C.Nr. für [redacted]

Wiener Magistrat
Magistratsabteilung 37
Bau-, [illegible] Baupolizei
[illegible]
[illegible] 7011 [illegible]
M. Abt. 37 XXV/ 284 1949
Wien, am 2-4. 1949
Der [illegible]:
iV

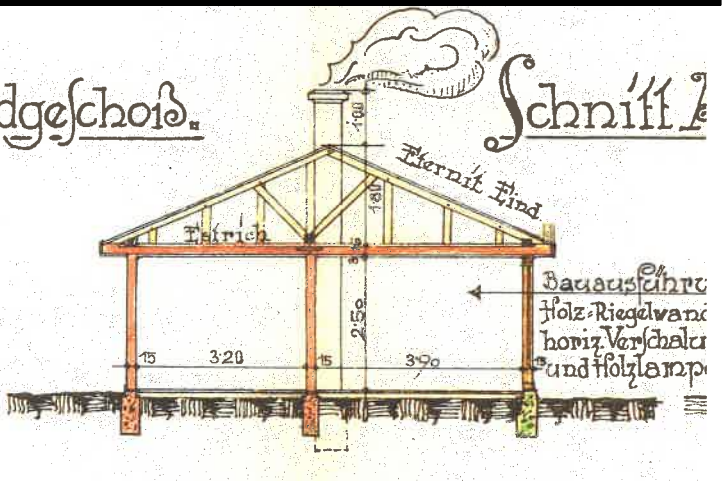
MAGISTRATSABTEILUNG 37 * 19 WIEN *

Plan für den Ausbau eines bereits
Wochenendhauses und eines Einstellrau
in Wien, 25, Perchtoldsdorf, Mühlgasse, Pa

[redacted]

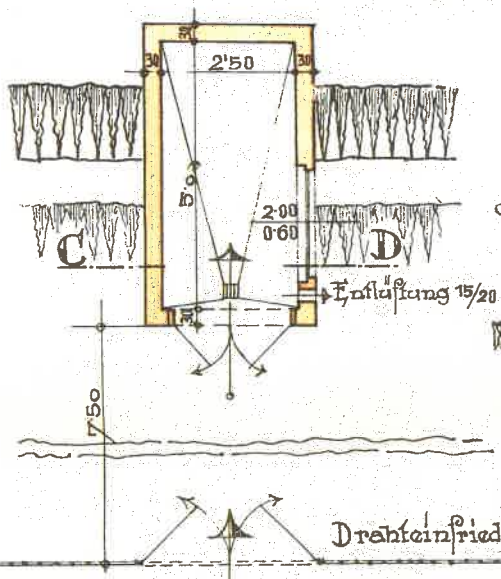


Erdgeschoss.

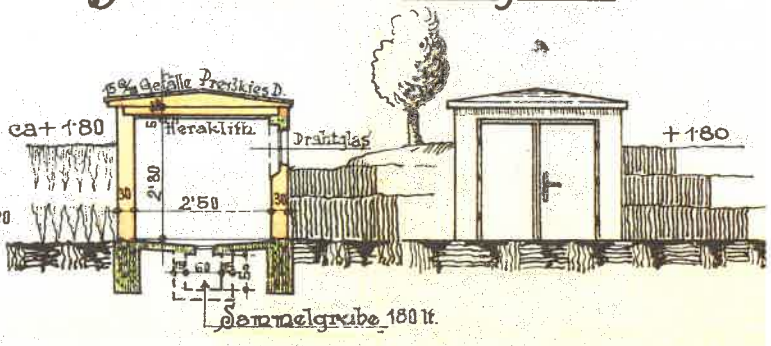


Schnitt A

Grundriss 1:100 - Einstellraum bezw. Obstlagerraum.



Schnitt C-D.



Ansicht.

Mühlgasse

Wien im Feber 1949

Bauwerber:

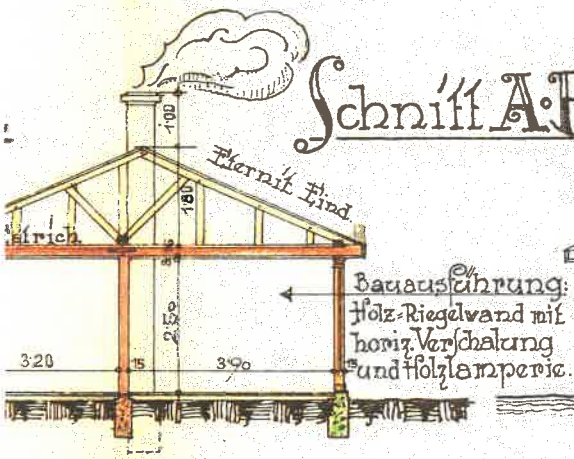
[redacted]

Bauführer:

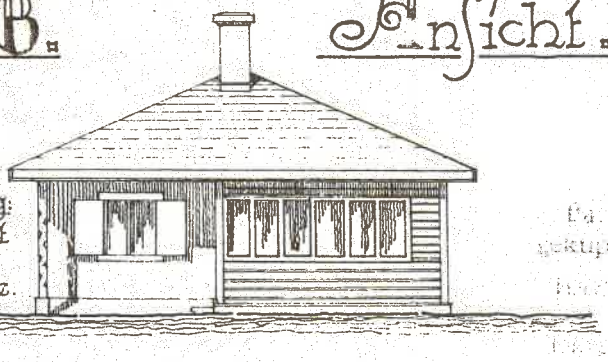
ines bereits bestehenden Sommer-
ines Einstellraumes bezw. Lagerraumes
rf, Mühlgasse, Parzelle 1065/1 u. 1065/2, C.Nr. .....

[redacted]

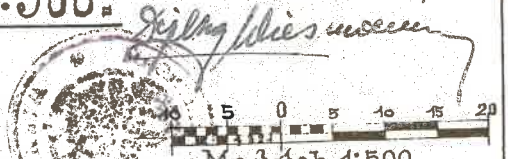
Schnitt A.B.

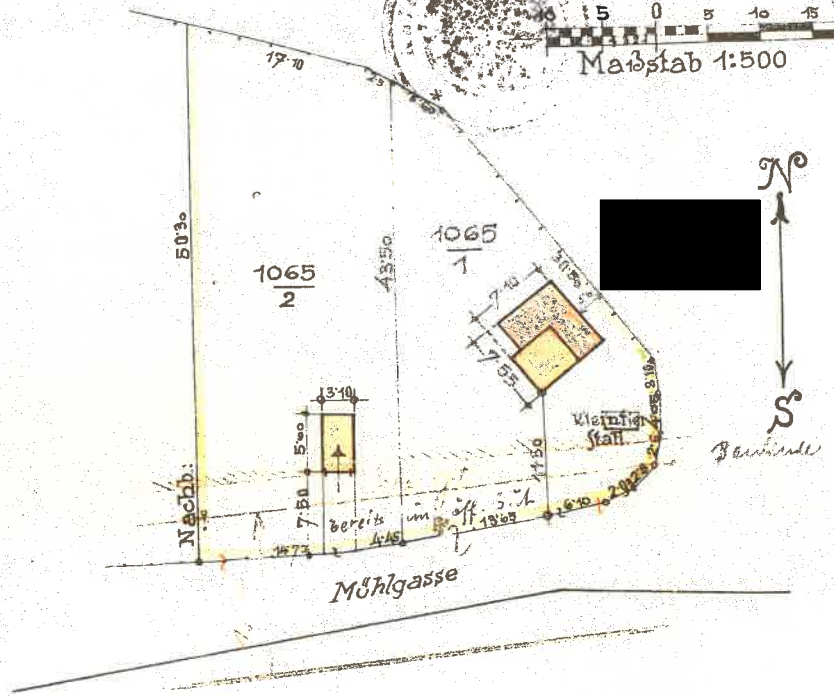


Ansicht.



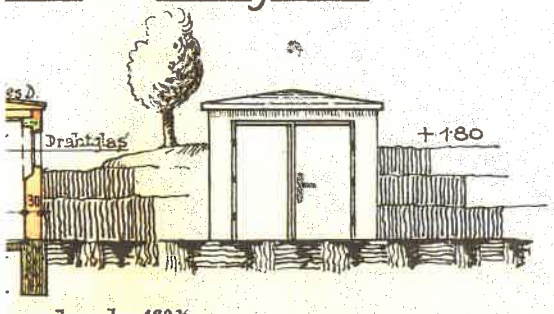
Lageplan 1:500.





Obstlagerraum.

C.D. Ansicht.



...nnelgrube 180 lt.

...rber: Bauführer:

[redacted]

Einstellräume für Kraftfahrzeuge.

Kleinanlagen.

19

B e d i n g u n g e n.

(Nicht Zutreffendes ist zu streichen.)

Beilage 1 zu - M.Abl.37. Nr. I 284/49

8.) ~~Die Decke und die Wände sind feuerbeständig herzustellen.~~ Die Decke ~~- ist mit einem mindestens 1 1/2 cm dicken, sachgemäss ausgeführten Kalkmörtelputz auf Rohrung - ist durch eine mindestens 3 cm dicke Zementmörtelschichte auf einem ausreichend befestigten Drahtnetz~~ - feuerhemmend zu verkleiden.

9.) ~~An der tiefsten Stelle des Fussbodens ist ein Kanaleinlauf mit mindestens 0.16 m2 Gitterfläche~~ - eine Sammelgrube - herzustellen. Die Kanalrohre müssen mindestens 10 cm weit sein.

10.) Die Sammelgrube muss so gross bemessen sein, dass sie die in den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Triebstoffe aufnehmen kann.

.) ~~Die Abwässer des Einstellraumes sind durch einen Abscheider behördlich anerkannter Bauart zu leiten, der den Ablauf von mindestens~~ _____ x) ~~Sekundenlitern Wasser ohne Rückstau gewährleistet und~~ _____ l xx) ~~Oel und Triebstoffe speichern kann.~~

.) ~~In die Zulaufleitung des Abscheiders ist ein möglichst langgestreckter Schlammfang einzubauen, dessen Rauminhalt gleich jenem des Abscheiders sein muss.~~

11.) ~~Die~~ Tore, ~~Türen~~ sind das, Fenster ~~und Oberlichten~~ müssen feuerhemmend ausgestaltet sein. Eiserne Rollbalken dürfen als Abschluss für die Türen und Tore nicht verwendet werden. ~~Über den Öffnungen~~ _____ sind _____ m ~~weit vorspringende, feuerbeständige Schutzdächer anzubringen.~~

12.) In der Nähe des Fussbodens und der Decke sind Lüftungsöffnungen von mindestens 0.04 m2 Querschnitt anzubringen, die mit Drahtnetzen von etwa 3 mm Maschenweite abzuschliessen sind.

---

x) Bis 60 m2 Einstellfläche - $w = \frac{F}{15}$

über 60 m2 " - $w = \frac{F - 40}{5}$

xx) 1.5 l für den Quadratmeter Einstellfläche

~~In der Hauseinfahrt sind eine mindestens 2,80 m breite Fahrbahn und links - rechts - von ihr ein erhöhter Gehweg von mindestens 0.80 m Breite beiderseits ernebte Gehwege von mindestens 0.80 m Breite anzulegen.~~

13.) Zur kunstlichen Beleuchtung dürfen nur elektrische Glühlampen verwendet werden, die mit entsprechenden, auch die Fassungen umgebenden Glasschutzglocken versehen sind. Die Isolierungen der Zuleitungen samt den Umklöppelungen sind in die Armaturen einzuführen. Handleuchter, die nur mit Gummischlauchleitungen (Isolation J Asch) angeschlossen werden dürfen, sind wasserdicht herzustellen, mit Schutzkorb, isoliertem Handgriff und Fassung ohne Schalter auszustatten.

14.) Sicherungen und Zähler im Einstellraume sind in einer Höhe von mindestens 1.50 m über dem Fussboden anzubringen, die Sicherungen sind in gasdichten, gusseisernen Kasten unterzubringen. Schalter und Steckvorrichtungen sind gegen Beschädigung zu schützen und nur in wasserdichter Ausführung zulässig. Steckvorrichtungen in einer Höhe von weniger als 1.5 m über dem Fussboden sind nur in verriegelbarer Ausführung zulässig. Im übrigen sind die elektrischen Einrichtungen nach den Sicherheitsvorschriften für elektrische Starkstromanlagen in feuergefährlichen Räumen auszuführen.

~~.) Die Heizanlage muss vom Einstellraum vollkommen getrennt und so~~ eingerichtet sein, dass zündschlagfähige Dämpfe zur Feuerstelle nicht gelangen können. Heizkörper und Heizrohre dürfen an der Oberfläche nicht mehr als 250 Grad C erreichen können und müssen, wenn sie nicht höher als 2 m über dem Fussboden liegen, in einem Abstande von mindestens 20 cm durch entsprechend widerstandsfähige Drahtgeflechte von höchstens 2 cm Maschenweite oder einem gleichwertigen Schutzkörper umgeben sein.

~~.) Die elektrischen Heizkörper müssen ortsfest aufgestellt und, wenn ihre Oberflächen aus Metall sind, geerdet sein.~~

15.) In der Anlage dürfen brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkte unter 21 Grad C mit Ausnahme jener Mengen, die sich in den Behältern ~~der genehmigten Triebstofflagerung und~~ der Kraftfahrzeuge befinden, sowie leere Triebstoffbehälter nicht gelagert werden.

16.) Brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkte unter 21 Grad C dürfen für Reinigungszwecke nicht verwendet werden.

17.) Für erste Löschhilfe sind an leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten trockenen Stellen handliche Gefässe mit Sand oder behördlich genehmigte Handfeuerlöscher für brennbare Flüssigkeiten und Löschdecken bereitzuhalten.

18.) Längeres Laufenlassen der Motore im Einstellraume ist verboten.

19) Im Einstellraume und in den mit ihm in unmittelbarer Verbindung stehenden Räumen ist das Rauchen und die Verwendung von offenem Feuer und Licht verboten.

20.) Ölgetränkte Putzwolle und Putzlappen sind in feuerhemmend ausgestatteten Behältern mit selbstzufallenden Deckeln aufzubewahren.

21.) In den Anlagen sind die Brandschutzeinrichtungen vorzusehen.

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Person: **192908, Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH** [redacted]
Objekt: **1, Mühlgasse 16, 2380 Perchtoldsdorf**
Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
19	*1/*	*2/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.08.2024*	*Grundsteuer B 3. Quartal 2024*	*21,08*		*21,08*		
19	*1/*	*4/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.08.2024*	*Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024*	*6,19*		*6,19*	*0,56 10,00 %*	
19	*1/*	*100/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*17.10.2024*	*Mahngebühr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
19	*1/*	*2/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2024*	*Grundsteuer B 4. Quartal 2024*	*21,08*		*21,08*		
19	*1/*	*4/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2024*	*Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024*	*6,19*		*6,19*	*0,56 10,00 %*	
19	*1/*	*2/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.02.2025*	*Grundsteuer B 1. Quartal 2025*	*21,08*		*21,08*		
19	*1/*	*4/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.02.2025*	*Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025*	*6,19*		*6,19*	*0,56 10,00 %*	
19	*1/*	*100/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.04.2025*	*Mahngebühr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
19	*1/*	*2/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.05.2025*	*Grundsteuer B 2. Quartal 2025*	*21,08*		*21,08*		
19	*1/*	*4/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.05.2025*	*Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025*	*6,19*		*6,19*	*0,56 10,00 %*	
19	*1/*	*100/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*10.07.2025*	*Mahngebühr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
19	*1/*	*2/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.08.2025*	*Grundsteuer B 3. Quartal 2025*	*21,08*		*21,08*		
19	*1/*	*4/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.08.2025*	*Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025*	*6,19*		*6,19*	*0,56 10,00 %*	
19	*1/*	*105/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*30.10.2025*	*PG Gericht GVA 121/25*		*-105,50*	*105,50*		
19	*1/*	*2/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2025*	*Grundsteuer B 4. Quartal 2025*	*21,08*		*21,08*		
19	*1/*	*4/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2025*	*Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025*	*6,19*		*6,19*	*0,56 10,00 %*	
19	*1/*	*100/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*19.01.2026*	*Mahngebühr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
						Summe Beleg RW/0	**175,62**	**-105,50**	**281,12**		
19	1/	2/ 1	SA/18	20.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	21,08		21,08		
19	1/	4/ 1	SA/18	20.01.2026	15.02.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	6,19		6,19	0,56 10,00 %	
						Summe Beleg SA/18	**27,27**		**27,27**		
						Summe Monat 01/2026	**202,89**	**-105,50**	**308,39**		
19	1/	100/ 1	SA/178	25.03.2026	09.04.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg SA/178	**3,00**		**3,00**		
						Summe Monat 03/2026	**3,00**		**3,00**		
19	1/	2/ 1	SA/288	23.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	21,08		21,08		
19	1/	4/ 1	SA/288	23.04.2026	15.05.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	6,66		6,66	0,61 10,00 %	
						Summe Beleg SA/288	**27,74**		**27,74**		
						Summe Monat 04/2026	**27,74**		**27,74**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	281,12	58,01		339,13	339,13
Konto	281,12	58,01		339,13	339,13

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Person: **192908, Marinkovic Immobilien und Consulting GmbH** [redacted]
Objekt: **1, Mühlgasse 16, 2380 Perchtoldsdorf**
Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	126,48	42,16	42,16					168,64	168,64	
4	Wasserbereitstellungsgebühr	37,14	12,85	11,68	1,17				49,99	45,46	4,53
100	Mahngebühr	12,00	3,00	3,00					15,00	15,00	
105	PG Gericht GVA	105,50							105,50	105,50	
Summe		**281,12**	**58,01**	**56,84**	**1,17**				**339,13**	**334,60**	**4,53**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

perchtoldsdorf
MARKTGEMEINDE

POLITISCHER BEZIRK MÖDLING

LAND NIEDERÖSTERREICH

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat in seiner Sitzung am 26.03.2026 unter dem Tagesordnungspunkt 8d beschlossen:

VERORDNUNG

„Bausperre Gebäudehöhen in Bauklassen"

des Gemeinderates der Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 104/2025) über eine befristete Bausperre. Die ggst. Bausperre wird als „Bausperre Gebäudehöhen in Bauklassen" bezeichnet.

§ 1 Geltungsbereich

Die Bausperre wird für alle Bereiche der Katastralgemeinde Perchtoldsdorf festgelegt, für die im Bebauungsplan die Bauklasse I, die Bauklasse II, die Bauklasse III, wahlweise die Bauklassen I,II oder wahlweise die Bauklassen II,III festgelegt sind. Der Geltungsbereich ist in Anhang 1 planlich dargestellt. Die Plandarstellungen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Bestimmungen

Die Bausperre besteht für alle im Geltungsbereich liegenden Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer Gebäudehöhe über 5 m, für alle Bauvorhaben in den Bauklassen II sowie I,II mit einer Gebäudehöhe über 8 m sowie für alle Bauvorhaben in den Bauklassen III sowie II,III mit einer Gebäudehöhe über 11 m. Die Bestimmungen des § 53a NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. Nr. 9/2026) kommen, abgesehen von den Bestimmungen des § 53a Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014, weiterhin zur Anwendung.

§ 3 Zweck der Bausperre

Durch die Novelle der NÖ Bauordnung 2014, die am 1. März 2026 in Kraft getreten ist (LGBl. Nr. 9/2026), wird gemäß § 53a Abs. 1a ein Überschreiten der durch eine Bauklasse bestimmten Bebauungshöhe um 1,5 m ermöglicht, wenn die Dachneigungen des Gebäudes nicht mehr als 10° betragen und kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe + 3 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt.

Aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen, der durch den Weinbau geformten Kulturlandschaft sowie der historischen baukulturellen Entwicklung ist bei der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine hohe Sensibilität im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild festzustellen. In den Planungsüberlegungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf kommt der Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild daher eine besondere Bedeutung zu. Die ggst. Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 könnten im Widerspruch zu den Planungsüberlegungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf stehen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nach sich ziehen.

Es sind daher eine Überprüfung der Auswirkungen der neuen Bestimmung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie erforderlichenfalls eine Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Notwendigkeit dieser Bausperre ergibt sich aus der Bearbeitungszeit, die für die entsprechende Überprüfung und eine allfällige Anpassung der Bestimmungen des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Dringlichkeit dieser Bausperre ergibt sich, dem Vorsorgeprinzip der Raumordnung entsprechend, aus den möglichen negativen Auswirkungen, die ein den am 1. März 2026 in Kraft getretenen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. Nr. 9/2026) entsprechendes Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild zur Folge haben kann.

§ 4 Ziel der Bausperre

Ziel der Bausperre ist es, das Unterlaufen ihres Zwecks sowie einer allfälligen entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes durch Bauvorhaben während der Vorbereitung dieser Änderung des Bebauungsplanes zu verhindern.

§ 5 Geltungsdauer

(1) Diese Verordnung tritt mit dem Tag ihrer Kundmachung in Kraft.

(2) Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben oder vor Ablauf der Frist um ein weiteres Jahr verlängert wird.

Perchtoldsdorf, am 27.03.2026

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF · NÖ · Pol. Bez. Mödling · 11

Die Bürgermeisterin

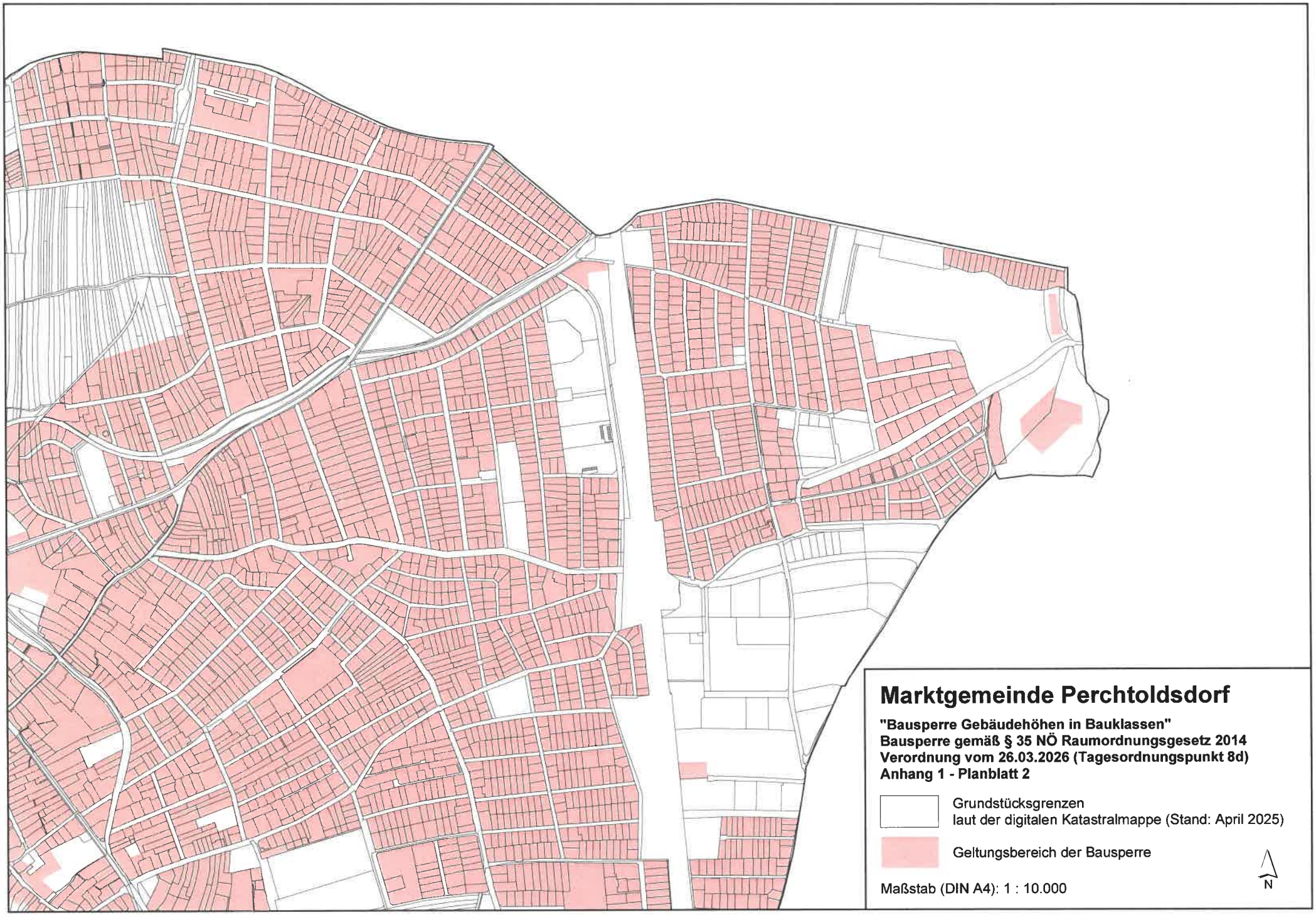
Andrea Kö

Kundmachungszeitraum:

von: 27.03.2026

bis: 10.04.2026

Daueraushang


Marktgemeinde Perchtoldsdorf
"Bausperre Gebäudehöhen in Bauklassen"
Bausperre gemäß § 35 NÖ Raumordnungsgesetz 2014
Verordnung vom 26.03.2026 (Tagesordnungspunkt 8d)
Anhang 1 - Planblatt 2
Grundstücksgrenzen
laut der digitalen Katastralmappe (Stand: April 2025)
Geltungsbereich der Bausperre
Maßstab (DIN A4): 1 : 10.000
N















