

Bauen Wohnen Sanieren in Gerasdorf bei Wien



Information für Bauherren, Bauwillige und Investoren

Vorwort des Bürgermeisters

Die Gemeinde als Dienstleistungsbetrieb

In den letzten Jahren hat sich ein großer Wandel in unserer Gemeinde vollzogen. Von der „Verwaltungsgemeinde“ zur „Dienstleistungsgemeinde“ wurde ein weiter Weg zurückgelegt. Neue Anforderungen erforderten geänderte Strukturen. Der Gemeindebürger wurde, wie in allen anderen Dienstleistungsbetrieben, zum „Kunden“. Viele Bereiche sind von diesem Betrieb bekannt, sicherlich nicht alle. Er umfasst letztlich alle Stationen des menschlichen Lebens, von der Geburt bis zum letzten Weg.

Einen wesentlichen Teil dieses Dienstleistungsbetriebes stellt sicherlich unsere Bauabteilung dar. Hier werden die Fragen der Raumordnung, der Bebauung, der Baubewilligungen, der Grundabteilungen und alle Fragen der Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) bearbeitet. Die Lebensqualität in unserer Wohn- und Arbeitsgemeinde ist geprägt durch eine Vollversorgung in diesem Bereich, der von

Bediensteten der Bauabteilung betreut und verwaltet wird. Daneben stellen wir aber auch in Form einer kostenlosen Beratung durch den Bausachverständigen eine Serviceleistung zur Verfügung, die eine rasche Abwicklung aller erforderlichen Verfahren im Baubewilligungsbereich und bei Fragen der Raumordnung ermöglicht.

Unsere Mitarbeiter haben sich täglich gemeinsam mit den verantwortlichen Gemeindevertretern der Aufgabe zu stellen, für die Gemeindebürger, den gesetzlichen und finanziellen Möglichkeiten entsprechend, die besten Lösungen zu finden. Im Zentrum aller Überlegungen steht der Wille, gerecht, rasch und unkompliziert möglichst vielen zu helfen. Dies ist nicht immer möglich. Aber das Bemühen, keinen „gerechter“ als den anderen zu behandeln und immer jene Lösung zu finden, die den Interessen des Großteils unserer Bürger entspricht, steht hinter allen Entscheidungen. Damit sind die

Anforderungen an die Gemeinde als „Dienstleistungsgemeinde“ zum größten Teil erfüllt. Verbesserungen wird es immer geben, und alle Verantwortlichen freuen sich über konstruktive Kritik, aber auch über das allzu spärlich gewordene Lob.

Unser Motto lautet: **„Mitgestalten - Mitentscheiden - Mitverantworten“**. Es entspricht den Intentionen des Dienstleistungsbetriebes Gemeindeverwaltung vollinhaltlich, und viele Gemeindebürger gehen bereits gerne diesen gemeinsamen Weg. Ein verstärktes Miteinander wird auch in Zukunft die Bewältigung der großen Aufgaben unserer Gemeinde sicherstellen.

Bürgermeister
Bernd Vögeler

Inhaltsverzeichnis

I Vorwort des Bürgermeisters

II Wegweiser zum eigenen Haus

Inhaltsverzeichnis

1. Auf der Suche

2. Bauland Gerasdorf

- 2.1 Flächenwidmungsplan
- 2.2 Bebauungsplan
- 2.3 Landschaftskonzept

3. Bauen und Recht

- 3.1 Paragraphen schützen
- 3.2 Die Niederösterreichische Bauordnung
- 3.3 Welche Bauvorhaben müssen gemeldet werden
- 3.4 Die Niederösterreichische Bautechnikverordnung
- 3.5 Anrainerrechte

4. Bauverfahren

- 4.1 Der Ablauf
- 4.2 Fristen
- 4.3 Der Bauplatz
- 4.4 Antragsbeilagen für das Bauverfahren

5. Förderungen



Emil-Rotter-Gasse

1. Auf der Suche

Ein eigenes Heim zu errichten, davon träumen junge Familien, die ihren eigenen Lebensort suchen ebenso wie Stadtbewohner, die sich schon lange ein Haus im Grünen wünschen. Wer das nötige Geld zusammen gespart hat, muss aber gleich die nächste Hürde meistern. Der richtige Standort für das Heim muss erst entdeckt werden. Zwar haben in dieser Phase schon viele künftige Bauherren ihr Haus vor Augen, aber das Planen und Bauen erfordert noch einige reale Arbeit.

Träume sind sicher wichtig, um dem idealen Wohnglück so nahe wie möglich zu kommen, blenden aber auch. Gerade bei dem einzigartigen Vorhaben Hausbau darf deshalb auf nichts vergessen werden.

Man baut im Normalfall nur einmal im Leben sein Eigenheim. Als frischgebackener Bauherr fehlt aber meist die Erfahrung in Angelegenheiten wie dem Grundstückskauf, der Planung oder der Bauausführung. Ein wahrer Experte ist man leider erst dann, wenn beim Bau oder nach dem Einzug die ersten Probleme auftreten und Nachteile ersichtlich werden.

Hat man etwa vielleicht doch nicht das beste Grundstück für sein Bauvorhaben gewählt? In wirklich jeder Phase des Bauens können sich Fehlentscheidungen einschleichen. Das gilt selbst noch für die Abnahme des fertig gestellten Hauses. Wertvolle Hilfe - sei es als Berater oder als Gesamtabwickler eines Bauprojektes - geben dazu Architekten, Baumeister, bauerfahrene Bekannte und freilich diese Broschüre.

Schon bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück sollten neben Entscheidungskriterien wie eine sonnige Lage im idyllischen Grün, ein schöner Garten, günstig gelegene Naherholungsgebiete oder die Nähe zum Arbeitsplatz auch Punkte wie die unmittelbare Infrastruktur berücksichtigt werden. Infrastruktur umfasst dabei neben nahe gelegenen Geschäfte, Kindergärten und Schulen auch öffentliche Verkehrsmittel oder den Straßen-, Kanal-, Wasser- und Stromanschluss sowie die Gasversorgung.

Ganz abgesehen von den finanziellen Möglichkeiten, die Traumgrundstücke oft in weite Ferne rücken, können auch die Bebauungsmöglichkeiten Hindernisse darstellen. Gemeinden legen oft im Bebauungsplan genau fest, wie die Fluchtlinien des Hauses, die maximale Höhe, die Dachform und einige mehr beschaffen sein sollen. Ziel dieser



Reihenhäuser Seyring

Bestimmungen ist es, dass sich auch neue Häuser in das gewachsene Ortsbild einfügen. Zu beachten ist weiters, dass selbst ein als Bauland gewidmetes Grundstück nur bebaut werden kann, wenn es als Bauplatz geeignet ist. Lage, Gestalt und Erschließbarkeit sind dazu wichtige Faktoren. Und die Kosten steigen, wenn das Grundstück weit ab vom Strom-, Gas-, Wasser- oder Kanalnetz liegt. An gewisse Gestaltungskriterien muss man sich freilich auch halten, wenn man zur Finanzierung Wohnbauförderungsgelder nutzen will.

Die kritische Prüfung des Wohntraums sollte deswegen schon bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück beginnen.

Eine Reihe von Fragen stellt sich aber auch all jenen Bauherren, die ein altes Objekt sanieren oder erweitern wollen. Wie nahe darf man an die Grundstücksgrenze bauen, muss der Dachausbau genehmigt werden, gibt es Förderungen für energiesparende Maßnahmen, was muss genehmigt werden, was nicht?

Diese Broschüre will einen kurzen Überblick geben, auf welche Dinge beim Bauen zu achten sind, welche Behördenwege notwendig sind und wie, wo und wann man alle Informationen sowie Formulare für das Bauen in Gerasdorf bekommt.

Kurz zuvor aber noch ein Blick auf das Bauland Gerasdorf.

Branchenverzeichnis

Liebe Leser! Hier finden sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Bezeichnung	Seite	Bezeichnung	Seite
Abfallverband	20	Fertighäuser	U4
Abfallwirtschaft	4	Fremdenzimmer	5
Akkupunktur	5	Geschäftsdrucksorten	28
Ärzte	5	Glaskunst	5
Banken	24, 28	Großhandel	14
Bau	14	Grundstücksvermittlung	U4
Bau	14	Kunsthandwerk	5
Baufinanzierungen	24	Lebenshilfe	5
Baumarkt	20	Marmor	24
Baumeister	14	Notare	14
Baumeisterarbeiten	14	Planung und Sanierung	12
Bausanierung	30	Pools	10
Bauunternehmen	U2	Reisebüro	28
Bauunternehmung	30	Renovierung	30
Beton- und Fertigteilwerke	30	Sand und Schotter	12
Caravan	10		
Containerservice	4		
Druckereien	24		
Eigentumswohnungen	26		
Erdarbeiten	32		
Erdenwerke	20		
Feng Shui	5		
Fenster - Tüten	10		
Fertigbau	U3		
Fertigbeton	18		

TRANSPORTE - PKW-RÜCKHOLUNG - TAXI - MIETWAGEN

Hoppel & Co. Ges.m.b.H.

1120 Wien, Michael-Bernhard-Gasse 7-9/1/33
 2201 Gerasdorf, Hofstättenweg 19
 Tel. 01/734 65 66, Fax 01/734 67 07
 E-Mail: office@hoppel-transporte.at

www.hoppel-transporte.at

RIC Transport Ges.m.b.H

Geschäftsführung

RISTIC Srđjan
 RISTIC Dalibor

Ullmannstrasse 13/3
 1150 Wien
 Tel. 01 892 98 63
 Fax 01 893 91 89

Viktor Kaplan Strasse 9D
 2201 Gerasdorf b. Wien
 Tel. 01 734 65 99

**MULDEN- und CONTAINER-SERVICE
 ABFALLENTSORGUNG Ges. m. b. H.**

A-2201 Gerasdorf
 Wagramer Straße 263
 Telefon 7 34 60 44
 Telefax 7 34 60 44-10



Bezeichnung	Seite
Sandarbeiten	32
Sanierungen	14
Schneeräumung	28
Schottertransporte	22
Schuttabfuhr	32
Schwimmbäder	10
Schwimmbäder	24
Schwimmbadzubehör	24
Sonnenschutz	22
Sperrmüllentsorgung	22
Stahl	18
Stahlbau	14
Steinmetzmeister	24
Taxi	28
Technische Gase	18
Tierärzte	5
Tischlereien	14
Transportbeton	18
Transporte	4, 12
Transportunternehmen	4
Trockenbau	14

Bezeichnung	Seite
Wohnungen	14
Wohnwagen	10
U = Umschlagseite	

2 KILOMETER VOR DEN TOREN WIENS „TRENKERHOF“ - MICHAEL UND MARGOT DUNGL

Lage: Sehr zentral in Wiennähe. **Ausstattung:** 5 FEWO für 1 bis 4 Personen mit DU/WC. Gemütlich und komfortabel mit allem Drum und Dran. Gehbehindertengerecht. Ihr Urlaubsspezialist am Rand des Marchfeldes und Weinviertels für Ihren Aufenthalt in und um Wien. S-Bahnverbindung nach Wien. Ob Frühling, Sommer, Herbst und Winter, Familie Dungl ist immer für Sie da! Kinderermäßigung. Hausprospekt anfordern. **Tiere:** Katzen, Hasen, Hühner.

Preise: FEWO: € 20,00 bis € 25,00 pro Person
2201 Gerasdorf bei Wien, Hauptstraße 55
Tel. 0 22 46/2 81 13, Fax 0 22 46/2 81 13
Mobil: 06 64/4 21 92 38
E-Mail: dungl.trenkerhof@direkt.at
www.tiscover.com/trenkerhof



Renate Mayer
 Beratung für Wohnung, Haus
 und Garten, Firmen und
 Betriebsgelände

Franz Wallnergasse 63 • A-2201 Gerasdorf
 Tel./Fax 022 46 / 48 95 • Mobil 06 99 / 11 62 98 98
 E-Mail: renete.mayer@lebensraumoptimierung.com



TIERARZT
RUTH STREIT

2201 GERASDORF • PAULIGASSE 4

ORD.: MO., MI., DO., FR., SA. 9.00-10.30 UHR
 MO., DI., MI., DO., FR. 16.30-18.30 UHR

TELEFON (0 22 46) 49 29

FÜR NOTFÄLLE: (06 76) 3 03 55 10

SONN.- + FEIERTAGE 10-11 UHR UND NACH TEL. VEREINBARUNG



TIFFANY & FUSING
KUNSTGEWERBE
BELINDA FUNKE

2201 GERASDORF BEI WIEN, JÄGERWEG 15
 TELEFON (0 22 46) 41 66
 MOBIL (06 76) 5 14 60 70
 TELEFAX (0 22 46) 2 72 66
 INTERNET: WWW.LINDA.AT
 MAILTO: TIFFANY@LINDA.AT
 TELEFONISCHE VORANMELDUNG ERBETEN



DR. ULRIKE LAHER

ÄRZTIN FÜR ALLGEMEINMEDIZIN
 ALLE KASSEN

ÖAK-DIPLOM FÜR AKUPUNKTUR UND AURICULOTHERAPIE
 MAGNETFELDTHERAPIE

2201 GERASDORF/OBERLISSE, HAYDNWEG 40
 TELEFON 0 22 46 / 25 47 • TELEFAX 0 22 46 / 2 75 47

ORDINATION:

Mo 8-10Uhr und 17-18Uhr (Annahme bis
 9.30Uhr)

Mi 8-11Uhr und 16.30-17.30Uhr ausschließlich
 für Kinder (um Voranmeldung wird gebeten)

Do 8-11Uhr

Blutabnahmen (von 7.15-9.30Uhr)
 werden vorgenommen - bitte um
 Terminvereinbarung
 Fr 15-18Uhr

2. Bauland Gerasdorf



Wienerstr. / Waldgasse

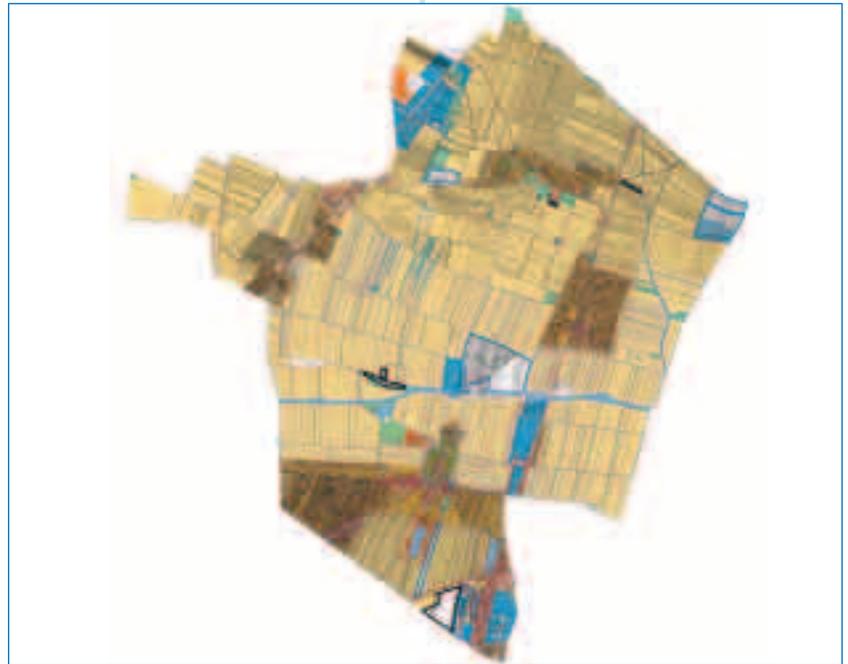
Das Gemeindegebiet Gerasdorf umfasst eine Fläche von 3523 Hektar und besteht aus den Katastralgemeinden Gerasdorf, Kapellerfeld und Seyring. Gerasdorf liegt in der Planungsregion mit großstädtischem Kern (Wien-Umland). Es gibt 8961 Hauptwohnsitze und 2.422 Zweitwohnsitze (Stand Juli 2004).

2.1 Flächenwidmungsplan

Für das gesamte Gemeindegebiet Gerasdorf wurde gemäß dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz 1976 ein Flächenwidmungsplan erstellt. Im Flächenwidmungsplan werden die einzelnen Widmungen festgelegt (Bauland, Verkehrsflächen und Grünland). Bei den Widmungen müssen überörtlich rechtswirksame Planungen (Eisenbahnen, Flugplätze, Bundesstraßen, Naturschutzgebiete, Hochwasserabflussgebiete, Gefährdungsbereiche, etc.) berücksichtigt werden.

Das Bauland gliedert sich in Wohngebiete, Kerngebiete, Betriebsgebiete, Industriegebiete, Agrargebiete, Sondergebiete, Gebiete für Einkaufs- u. Fachmarktzentren und Gebiete für eine erhaltenswerte Ortsstruktur.

Der jeweils letztgültige Stand des Flächenwidmungsplanes liegt während der Bürgerservicezeiten zur öffentlichen Einsichtnahme am Bauamt auf.





2. Landschaftsplan

2.2 Bebauungsplan

Für das Bauland der Stadtgemeinde Gerasdorf wurden Bebauungspläne erlassen. Diese legen die Straßenfluchtlinien, die Bauungsweise, die Bauklasse oder die höchstzulässige Gebäudehöhe fest.

Weiters gelten die Verordnungen zur Gestaltungsweise. Dazu zählen beispielsweise Dachformen, Zaunhöhen und Bauungsformen (offene, gekuppelte oder geschlossene Bauung), das Mindestmass von Bauplätzen, die Bebauungsdichte, die Anbaupflicht an Baufluchtlinien oder innere Baufluchtlinien.

Sämtliche rechtskräftige Bebauungspläne liegen während der Bürgerservicezeiten zur öffentlichen Einsichtnahme am Bauamt auf. Bauwerber erhalten hier auch die maßgeblichen Ausschnitte des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Verordnung gegen Kostenersatz.



Seyring

2.3 Landschaftskonzept

Aufgrund der geographischen Situation in Gerasdorf (angrenzend an Wien) und der daraus entstehenden Problematik des „Landschaftsverbrauchs“ wurde bereits im Jahr 1996 mit einer Landschaftsinventur (erstellt vom technischen Büro für Landschaftsplanung Betriebsgesellschaft Marchfeldkanal) begonnen. Insgesamt konnten so 195 Landschaftselemente erfasst und dokumentiert werden. In Folge wurde ein Landschaftskonzept erarbeitet, in welchem die künftige Entwicklung des Grünraumes festgelegt ist. Die wesentlichen Zielvorstellungen wurden wie folgt definiert:

- Schaffung eines Waldgürtels, parallel zur Brünnerstraße als landschaftliche Zäsur zwischen dem Betriebs- bzw. Wohngebiet entlang der Brünnerstraße und dem östlich gelegenen größtenteils noch intakten, zentralen Grünraum. Dieser Waldgürtel bietet zusätzlich Schutzwirkung vor Bodenverwehungen und Luftverunreinigung, gleicht das Klima aus, sorgt für Lärminderung, steigert den Erholungswert der Landschaft und erhöht die Attraktivität des Landschaftsbildes.
- Schaffung eines Biotopverbundes. Um die Wanderungen der Organismen zu gewährleisten sollen Strukturen geschaffen werden, entlang derer eine weitgehend ungestörte Fortbewegung möglich ist. Durch sehr einfache Maßnahmen wie die Anlage von Krautstreifen entsprechender Breite, Hecken und Feldgehölzen soll unter Einbindung der bereits bestehenden Windschutzanlagen und Inselbiotopen Querver-

bindungen geschaffen werden, die die Qualität des Lebensraumes erheblich steigern.

- Ausnutzung des Potentials Seyringer Abzugsgraben. Aufweitung des Grabenbereiches, um dem Gewässer mehr Spielraum zu geben. Durch die Schaffung von breiteren Begleitflächen soll der Lebensraum für an Feuchteumgebung gebundenen Organismen verbessert werden sowie generell der Erholungswert gesteigert werden.
- Erhaltung der Trockenbereiche.
- Schaffung von Pufferzonen entlang stark frequentierter Verkehrswege (Schutz des Ackerlandes sowie der dort erzeugten Produkte vor den Emissionen des Straßenverkehrs). Weiteres sollen Pufferzonen zur Trennung von Siedlungsflächen und Bereichen mit landwirtschaftlicher Nutzung (Schutz vor Beeinträchtigung durch Herbizideintrag, Düngemittelverwendung sowie Staubeentwicklung) sowie zur Abschirmung oberirdisch verlaufender Gewässer dienen.
- Einschränkung des Schotterabbaues durch Koordination und Verminderung der diversen Ausbeutungsmaßnahmen auf ein landschaftsverträgliches Minimum.
- Schaffung von naturnahen Flächen entlang der Bahnstraße.
- Erhaltung des Gebiets „Kleiner Wagram“ als wichtiges Element für das Landschaftsbild.

- Ausbau des Radwegenetzes.
- Ortsbildverbesserung durch Umgestaltung von Grünelementen im Ortsgebiet.

Das wichtigste Ziel des Landschaftskonzeptes ist, die bestehenden zusammenhängenden Grünräume, die vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, in ihrer Qualität zu erhalten bzw. durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen zu verbessern.

Durch die Vernetzung der Bereiche entlang des Marchfeldkanals sowie des Seyringer Abzugsgrabens mit dem zu schaffenden Waldgürtel und dem zuvor beschriebenen Biotopverbund unter Einbeziehung der bestehenden Erholungsflächen (Badeteich, Sportzentrum) soll der Erholungsraum für die Bürger gesichert und verbessert werden.

Alle Maßnahmen sind in einem Landschaftsplan dargestellt, welcher in den Bürgerservicezeiten am Bauamt zur öffentlichen Einsichtnahme aufliegt.



Wiener Straße

2. Bauland Gerasdorf



HASELBÖCK

Fenster • Türen • Tore

Wilhelm

2120 Wolkersdorf, Haasgasse 4
E-Mail: v.haselboeck@haselboeck.co.at

Tel. (02245) 3554-0 • Fax (02245) 3554-20
www.haselboeck.co.at/fenster

■ Fenster ■ Türen ■ Innentüren ■ Montagen
■ Sonnenschutz ■ Insektenschutz ■ Service

Internorm®

Autorisierter Stützpunktpartner

POOL Komplettansierungen und Reparaturen Franz MEISTER



Polyestersanierung auch im Winter möglich!!!
Tel.: **02246 / 2922** fameister@hotmail.com Fax: 02246 / 27052
2201 Gerasdorf, Kapellerfeld West, Anton Brucknerg. 55

- GfK-/Polyester-Verarbeitung
- Unansehnliche Pools werden wieder wie neu
- Biotope und Schwimmteiche neu anlegen
- Beschichtung auch von Flachdächern und Garagen

STAR - CARAVAN Wohnwagen u. Wohnmobilhandels GmbH
2201 Gerasdorf/Seyring (direkt an der B7 Kreuzung Brünnerstr. – Seyringerstr.)

Dethleffs Caravans u. Motorcaravans Verkauf – Vermietung – Service

MOBILHEIME aus Aluminium oder Holz (auch Sonderanfertigungen)

CAMPINGZUBEHÖR VORZELTE PROPANGASLAGER

Tel.: 02246/34111 Fax: 02246/34122 www.star-caravan.at star-caravan@aon.at

3. Bauen und Recht

Gesetze, Paragraphen und Verfahren sind für Normalbürger nicht immer leicht verständlich und schon gar nicht beliebt. Das Studium des Baurechts ist aber wichtig, um nach dem Grundstückskauf oder während der Bauplanung nicht feststellen zu müssen, dass das geplante Haus in der aktuellen Form gegen die Baurichtlinien verstößt.

In Niederösterreich sind für die rechtlichen Angelegenheiten die Bestimmungen der **Niederösterreichischen Bauordnung 1996** sowie die **Niederösterreichische Bautechnikverordnung 1997** ausschlaggebend. Erst durch die Bestimmungen des Baurechts wird ein Grundstück zum Bauplatz, kann bebaut werden und auch mittels Kredite belastet werden. Juristisch ausgedrückt bietet das Baurecht die legitime Grundlage, um ein Grundstück mit einem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Recht zu belasten bzw. auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben (mehr dazu weiter unten).

3.1. Paragraphen schützen

Behördliche Vorschriften und Genehmigungswege stellen sicherlich einen gewissen Aufwand für Bauherren dar, bieten aber auch einen wichtigen Schutz. Denn beim Bau eines Hauses werden viele Interessen beeinträchtigt:

- Die Nachbarn wollen freilich, dass zu ihrem Haus genügend Abstand gehalten wird.

- Im Interesse der Gemeinde ist es wiederum, dass nicht planlos weit verstreut Häuser errichtet werden. Zersiedelung zerstört wertvolle Grünzonen sowie das Ortsbild und ist noch dazu eine Belastung für das Gemeindebudget (aufwendigere Straßenerhaltung, teure Kanalerichtung, etc.).
- Im Interesse aller Bewohner und Besucher ist es, dass ein netter, historisch gewachsener Dorf- oder Stadtkern erhalten wird. Eine bunte Anhäufung von Gebäuden



Sozialzentrum Gerasdorf

KOVANDA

Die Firma Kovanda wurde 1937 als Holz- und Kohlenhandlung gegründet.

Das erste Sand- und Schotterwerk kam 1962 dazu.

1994 wurde eine moderne Beton- und Asphalt-Recyclinganlage in Betrieb genommen.

Heute leiten Vater und Sohn gemeinsam das Unternehmen, mit einem Fuhrpark, bestehend aus 50 LKW's. Kanalräumfahrzeuge, Sonderfahrzeuge, Fertigbetonfahrmischer, Kranfahrzeuge, Schwertransporte, Silotransporte, Deichgräberei, Bagger, Raupen und Radlader.

KOVANDA

Im Jahre 1998 wurde in der Hugo Mischek-Straße 5 ein neues Betriebsgebäude mit Waschstation, Servicestation, Werkstätte und Büro – auf einer Fläche von 15.000m eröffnet.

Der Familienbetrieb bietet derzeit 80 Arbeitnehmern einen sicheren Arbeitsplatz.

KOVANDA

Hugo Mischek-Straße 5 • 2201 Gerasdorf
Telefon: 0 22 46 / 22 00 • Fax: 0 22 46 / 277 72
e-mai: transporte@Kovanda.at
homepage: www.Kovanda.at



Sozialzentrum Gerasdorf

mit Baustilen aller Art kann nicht als Zentrum dienen, das gerne besucht wird. Eine Ansiedlung ohne ansprechende Treffpunkte für die Bewohner ist keine Gemeinde. Gerade öffentliche und halböffentliche Plätze und Orte, an denen man sich beispielsweise zu einem Kaffee, zum Einkaufen oder zu einem Dorffest treffen kann, schaffen Gemeinschaft.

Für die Lebensqualität in einer Gemeinde ist es also wichtig, dass historische Viertel erhalten und Siedlungsgebiete, Grünzonen, Wirtschaftszonen oder Verkehrswege genau geplant werden.

Leider wurde in der Vergangenheit nicht immer ausreichend darauf geachtet. Zersiedelung, die unglückliche Vermischung von Gewerbe- und Wohnzonen und hohe Ver-

kehrbelastung in Wohngebieten waren die Folge. Besonders der stark angestiegene Verkehr erfordert nun gut durchdachte, langfristige Verkehrskonzepte. Heute entlasten Umfahrungen zunehmend die Gemeinden, zugleich wurden schon oft die Haupt- und Siedlungsstraßen verkehrsberuhigt, um sie wieder lebenswert zu machen.

Für die Bewohner eines Ortes bedeuten die genauen Vorschriften und Regelungen des Baurechts also vor allem eines: Die Gewissheit, dass die Lebensqualität auch künftig in der eigenen Gemeinde hochgehalten wird und die eigenen Rechte geschützt werden. Deswegen sollten schon bei der Suche nach einem geeigneten Bauplatz Fragen des Baugrundrisses und Erscheinungsbildes berücksichtigt werden. Was hilft der schönste Bauplatz, wenn das gewünschte Haus darauf nicht errichtet werden kann.

Bebauungsplan und Landschaftskonzept

Viele Gemeinden in Niederösterreich, besonders in der Nähe zu Wien und den anderen Ballungsgebieten, haben genaue Bebauungspläne erstellt, um mit einem einheitlichen Bebauungs- und genauen Raumordnungskonzept lebenswerte und funktionierende Gemeinden anstatt monotoner Wohnsiedlungen zu schaffen.

So auch die Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien, die nur wenige Minuten von Wien entfernt, ein sehr beliebter Ansiedlungsstandort ist. Gerasdorf ist trotz der Nähe zur Hauptstadt eine funktionierende Gemeinde mit altem Kern geblieben. Zugleich sorgen



Pumpenhäuschen

TISCHLEREI

J. GEYRHOFFER GesmbH

2201 Gerasdorf Wiener Strasse 66 a

Tel.: 00 43 (0) 22 46 - 36 51

Fax: 00 43 (0) 22 46 - 36 51-22

e-mail: geyrhofer.moebel@aon.at



AMBROZY

Trennwandsysteme und Gipskartonwände •
Deckensysteme aus Gipskarton, Metall, Holz,
Aluminium und • Mineralfaser inklusive der integrierten
Beleuchtung • Schall- und Brandschutzarbeiten •
Hohlraum- und Doppelbodensysteme • Gachgeschossausbau

Rufen Sie uns einfach an und lassen Sie sich durch Fachberatung, Problemlösung und Offertlegung von den Vorteilen der Ambrozy Trockenbau GmbH überzeugen.

TROCKENBAU GmbH

2201 SEYRING • RECHTE DORFSTRASSE 42

TEL. (0 22 46) 49 57 • FAX (0 22 46) 2 76 36 • MOBIL (06 76) 3 73 55 10



- Sämtliche Baumeisterarbeiten • Althaus-
sanierung • Fassaden aller Art • Rost- und
Holzschutzanstriche • Dachdeckungen
- Sämtliche Renovierungsarbeiten

DIETZ & HOCHREITER

Bau- und Handelsgesellschaft m.b.H.

Wienerstraße 66
Eingang Feldgasse
2201 Syring

Tel. (0 22 46) 2 77 21
Fax: (0 22 46) 3 22 79
www.dietz-hochreiter.at

AK BAU

Andreas Kreul

BÜRO • 2201 Gerasdorf
Bahnstraße 44
Telefon (0 22 46) 3 41 17

LAGER
2202 Gerasdorf
Westliche Scheunenstraße

Internet: www.ak-bau.at E-Mail: ak-bau@aon.at

Mobil: (06 64) 2 13 47 86

T I P A

Eisen- u. Stahlgroßhandel und Stahlbau Ges.m.b.H.

2201 GERASDORF, FABRIKSGASSE 9
TELEFON (0 22 46) 26 81 / 26 82
TELEFAX (0 22 46) 21 97
E-mail tipa@utanet.at

I. MÜLLER GmbH.

2201 GERASDORF bei WIEN
PETER-PAUL-STRASSE 15
TEL. (0 22 46) 21 46 • FAX (0 22 46) 2 02 60
www.imueller.at • E-Mail: info@imueller.at



SG Neunkirchen wohnen

www.sgn.at

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Neunkirchen
Bahnstraße 25 • 2620 Neunkirchen • Tel. (0 26 35) 6 47 56

IHR KOMPETENTER PARTNER IN
LIEGENSCHAFTSSACHEN



DR. CHRISTIAN NEUBAUER
öffentlicher Notar

2130 Mistelbach/NÖ
Hauptplatz 20

Telefon (0 25 72) 2 00 24
Telefax (0 25 72) 2 00 24-30

E-Mail: notar@neubauer.co.at

umfangreiche Grün- und Naherholungseinrichtungen wie etwa Sportplätze oder der eigene Gemeindebadeteich für eine hohe Lebensqualität. Die regionalen und überregionalen Entwicklungskonzepte garantieren, dass trotz der hohen Zuwanderungsrate, Grüngürtel und Biotope (siehe Kapitel 2 „Bauland Gerasdorf“) erhalten werden. Zugleich ist noch reichlich Bauland vorhanden.

Der Flächenwidmungsplan (der beispielsweise festlegt, wo Bauland, Verkehrsflächen oder Grünland) der Bebauungsplan (der zeigt, wo wie gebaut werden darf) und der Landschaftsplan können zu Bürgerservicezeiten im Bauamt begutachtet werden.

3.2. Die Niederösterreichische Bauordnung

Das Baurecht ist in Österreich hauptsächlich Angelegenheit der Bundesländer. In Niederösterreich gelten wie schon erwähnt derzeit die Niederösterreichische Bauordnung 1996 sowie die Niederösterreichische Bautechnikordnung 1997.

Die Bauordnung ist in vier Abschnitte (Baurecht, Bautechnik, Bebauungsplan und umgesetzte EU-Richtlinien) gegliedert und regelt grundsätzlich das Bauverfahren und die allgemeinen Belange des Baurechts. Darin enthalten sind etwa Definitionen, was Bauwerke oder Baufluchtlinien sind, wo das Recht gilt, wer für welche Belange zustän-

dig ist oder welche Rechte Anrainer haben. Weiters wird genau auf Punkte wie die Bauplatzgestaltung, das Bewilligungsverfahren, die Bauausführung, Abgaben, die Bautechnik oder den Bebauungsplan eingegangen. Hilfe bei all diesen Angelegenheiten geben Baubehörde, Architekten und Baumeister.



Gemeindeamt

Bebaut kann nur ein Grundstück werden, das im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan als Bauland gekennzeichnet ist und zum Bauplatz erklärt wurde. Laut Bauordnung (§ 11) muss dazu beispielsweise eine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche (Straße) gegeben sein. Ebenso darf die Aufschließung des Grundstücks nicht unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge haben.

Wenn ein Bauplatz gefunden wurde, sind für den Bauwerber, also dem künftigen Bauherrn, vor allem die Bestimmungen der Bauordnung zum Bauvorhaben, die festlegen welche Vorhaben bewilligungspflichtig und anzeigepflichtig sind (§ 14, 15, 16, 17). Siehe weiter unten.

Weiters sind die Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren mit den Paragraphen zu den Antragsbeilagen (§ 18) und zum Bauplan und der Baubeschreibung (§19), die im Kapitel 4 „Bauverfahren“ behandelt werden, zu beachten.

Für den gelungenen Abschluss sollte auch die Bestimmungen des Abschnitts Bauausführung über die Fertigstellung (§30) studiert werden. Sie legen fest, was der Baubehörde nach Bauabschluss angezeigt werden muss, um schließlich im neuen Haus wohnen zu können.

3.3. Welche Bauvorhaben müssen gemeldet werden

Bevor auf einem aufgeschlossenen Bauplatz gebaut werden kann bzw. Erweiterungen oder Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden, müssen die Bestimmungen zum Bauvorhaben der Niederösterreichischen Bauordnung beachtet werden.

Dabei wird unterschieden zwischen „bewilligungspflichtige Bauvorhaben“ (§ 14), die Neu- und Zubauten betreffen, „anzeigepflichtige Vorhaben“ (§ 15), zu denen etwa

3. Bauen und Recht



Kindergarten Seyring



Kindergarten Kappelerfeld



Kindergarten Gerasdorf

die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen oder die Herstellung von Hauskanälen zählen und „bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben“ (§ 17), zu denen beispielsweise die Herstellung eines Wasserbeckens bis 50 m³ oder eines Gartengrillers zählen.

Während bei **bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben** sofort gebaut werden darf, müssen anzeigepflichtige Vorhaben mindestens acht Wochen vor beabsichtigtem Baubeginn der Baubehörde angezeigt werden. Die Arbeiten dürfen dann nur ausgeführt werden, wenn innerhalb dieser achtwöchigen Frist das Vorhaben nicht bescheidmäßig untersagt wird.

Anders ist es hingegen bei **bewilligungspflichtigen Bauvorhaben**: Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn der Baubescheid rechtsgültig ist. Als Baubehörde erster Instanz gilt hier der Bürgermeister.

Folgend ein gekürzter Auszug aus der Niederösterreichischen Bauordnung, die am Bauamt aufliegt bzw. auch auf der Internetseite des Landes (www.noel.gv.at/Bauen/Wohnen/Bauen.htm) herunter geladen werden kann.

a. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben: (§ 14)

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
- Bauliche Anlagen, durch welche Gefahren für Personen oder Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen bzw. Nachbarrechte verletzt werden können.

- Änderungen an bestehenden Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt werden.
- Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 Liter.
- Der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind.

Aber auch die Veränderung der Höhenlage des Geländes oder Einfriedungen (Gartenzaun) gegen öffentliche Verkehrsflächen können bewilligungspflichtig sein. Näheres dazu erfährt man in der Bauordnung. Bei Unklarheiten gibt die Baubehörde Auskunft. Es besteht für gewisse Vorhaben auch die Möglichkeit der Anzeige nach § 16. Innerhalb von acht Wochen erfährt der Bürger dadurch, wie das Bauprojekt zu bewerten ist.

b. Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 15)

- Gerätehütten und Gewächshäuser mit einer Grundrissfläche bis zu 6 m² und einer Gebäudehöhe bis zu 2 m.
- Die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken, wenn hierdurch Festlegungen im Flächenwidmungsplan, der Stellplatzbedarf, die hygienischen Verhältnisse oder der Brandschutz betroffen werden können.
- Die Aufstellung von Wärmeerzeugern (Kesseln) von Zentralheizungsanlagen.
- Der Abbruch von Bauwerken.
- Der Herstellung von Hauskanälen.
- Die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden.

- Die Herstellung von Hauskanälen.
- Die Aufstellung von TV-Satellitenantennen und Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken.
- Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 200 und höchstens 1000 Liter
- Fahrzeug- oder Anhängerstellplätze.
- Einfriedungen (Gartenzaun) gegen öffentliche Verkehrsflächen (max. 1,2 m hoch).

c. Bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben (§ 17)

- Schwimm- und Wasserbecken bis zu 50 m³.
- Die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden.
- Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen.
- Die Aufstellung von Einzelöfen oder Herden.
- Die Aufstellung von Wärmepumpen.
- Die Errichtung von Hochständen, Gartengrillern und Spielplatzgeräten.



Badehäuschen Gerasdorf

 **KRIEG**

Gase

**GASE FÜR MEDIZIN,
TECHNIK UND GASTRONOMIE**

K. R. KRIEG

2201 Seyring • Industriestraße 3 • NÖ
Telefon (0 22 46) 8 02 42 • Fax: 8 02 20
E-Mail: krieg.technology@aon.at

Wir betonen Qualität



TRANSPORTBETON

Wildpretstrasse 5, 1110 Wien
Tel: 01/76007, Fax: 01/76007-591
e-mail: zentrale@transportbeton.at

Ein Unternehmen der Asamer Gruppe 



Holcim (Wien) GmbH

Zentrale - Cement-Terminal
Kahlenberggasse 51, 1141
A-1150 Wien
Tel: +43 (0)1 889 03 03
Fax: +43 (0)1 889 03 03 30

Beton-Zentralkontrollbüro
Hugo-Mischek-Str. 8
A-2020 Gerasdorf
Tel: +43 (0)2246 204 01-0
Fax: +43 (0)2246 204 01-58

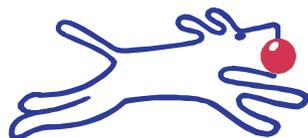
info-wien@holcim.com
www.holcim.at



Beton und Cement ist unser Element

Klöckner Stahl und Metall

klöckner & co multi metal distribution



Hugo Mischek Straße 6

2201 Gerasdorf bei Wien

Telefon: +43 2246 / 204 01-0 • Telefax: +43 2246 / 204 01-58

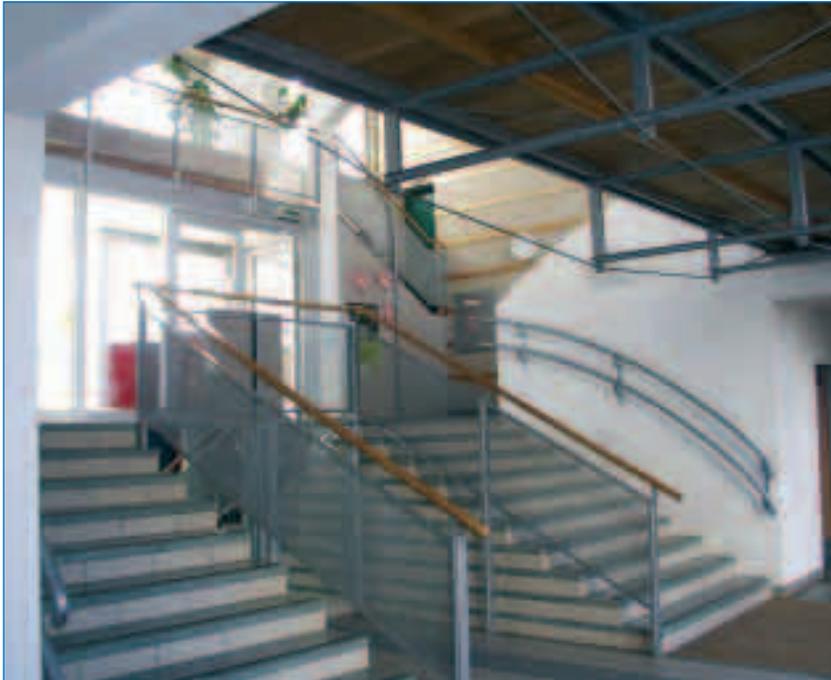
www.kloeckner.at • e-mail: stahlwaldmann@kloeckner.at

3.4 Die Niederösterreichische Bautechnikverordnung

Die Bautechnikverordnung geht in sieben Teilen im Detail auf die technischen Anforderungen an Gebäude und Baulichkeiten ein. Wichtig für den Ein- und Zweifamilienhausbau sind dabei die Punkte 2 bis 8 im zweiten Teil.

Interessant, um eventuell Kosten zu sparen, sind die möglichen Ausnahmen (§ 43). Wer

etwa ein Haus im ruhigen Grünen errichtet, muss nicht unbedingt höchste Schallschutzanforderungen erfüllen. Auf ausdrücklichem Verlangen des Bauwerbers können beispielsweise geringere Anforderungen an Schallschutz, Deckenhöhen, Belichtungsöffnungen, Stiegen oder Geländer genehmigt werden.



Hauptschule Gerasdorf



Hauptschule Gerasdorf

3.5 Anrainerrechte § 6

Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind. Dazu zählen beispielsweise Punkte wie Standsicherheit, Trockenheit oder der Brandschutz der Bauwerke des Nachbarn (mehr dazu siehe § 6, Abs. 2).

Ihr Gartenfachbetrieb - preisgekrönt und gleich um's Eck !

- Wasserspeichernde Substrate
- Organ. Bodenhilfsstoffe, Dünger
- Fertigrasen, Rasengitterplatten
- Unterflurbewässerungssysteme
- Bauwerks- und Dachbegrünung
- Maschinen- und Geräteverleih



Wir beraten gerne !



Öffnungszeiten Zentrale:

Mo. bis Fr.: 7.30 - 16.45
Sa. (ausgen. Juli - August): 7.30 - 12.00

Öffnungszeiten Werk (1.4. - 15.10.):

Mo., Mi.: 7.30 - 13.00
Di., Do., Fr.: 7.30 - 16.45
Sa. (ausgen. Juli - August): 7.30 - 12.00

www.as-erdenwerke.at

Zentrale: Steinerg. 8, 1170 Wien • Werk: Schmalbachstr. 1, 2201 Gerasdorf
Tel.: 402 33 00-18 • Fax: DW 27 • E-Mail: office@as-erdenwerke.at

Abfallinformation und Service



Gemeindeverband für Abfallwirtschaft
im Raum Schwachat

Hauptplatz 5, 2432 Schwadorf
schwechat@abfallverband.at
www.abfallverband.at/schwechat



Tel: 02230/2418

So macht Abfallwirtschaft Sinn



Erde ist nicht gleich Erde !

Die **AS-Erdenwerke** haben sich seit Jahren auf die Produktion hochwertiger Qualitätserden, biologischer Bodenhilfsstoffe etc. spezialisiert, wobei großer Wert auf den sorgsamsten Umgang mit natürlichen Ressourcen wie beispielsweise Wasser gelegt wird. So sind die wasserspeichernden Substrate der **AS-Erdenwerke** gerade im Bereich Gerasdorf optimal, da aufgrund der geologischen Bedingungen sowie des panonischen Klimas künstliche Bewässerung sehr kostenaufwendig ist.

Zusätzlich bieten die **AS-Erdenwerke** ein vollautomatisches Bewässerungssystem, den **AS-Schwitzschlauch**. Bei unterirdischer Verlegung (auch im Nachhinein kein Problem mit dem "Vibrationspflug" des **AS-Maschinenverleihes**) gelangt das Wasser ohne Verlust direkt zu den Wurzeln, die Rasenoberfläche ist nie nass und immer benutzbar, die Wassereinsparung liegt zwischen 70-80 %! Der Schwitzschlauch kann z.B. bei Beeten, Trögen oder Hecken aber auch oberirdisch verlegt werden.

Eine Schwalbe macht noch keinen Sommer. Ein günstiges Fenster oder eine Tür im Standardmaß ist noch kein Haus. Realisieren Sie Ihre kompletten Projekte zum Dauertiefpreis. Mit Hornbach.

HORNBACH

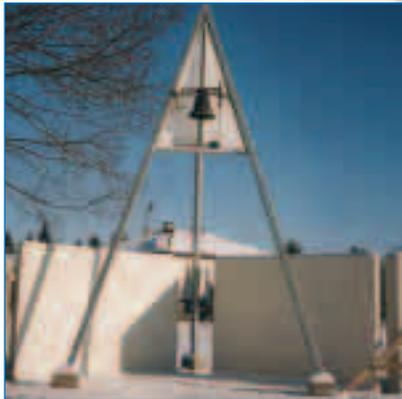
Es gibt immer was zu tun.



Friedhof Seyring



Friedhof Seyring



Friedhof Gerasdorf

3. Bauen und Recht

OKLUG
IHR ENTSORGUNGSPARTNER



**MULDEN-CONTAINERDIENST
LKW-TRANSPORTE MIT LADEKRAN
BIS 35 MT
SAND-SCHUTTERTRANSPORTE
ANNAHME VON SPERRGUT,
BAUSCHUTT, AUSHUB, BAUM-
SCHNITT, ALTHOLZ
IN UNSERER
ABFALLBEHANDLUNGSANLAGE
AUSHUB- UND ABRUCHARBEITEN**

**2201 GERASDORF
NORDOSTBAHNSTRASSE 7
TELEFON: 01 / 734 60 90
FAX: 01 / 734 60 90-25
e-mail: info@oklug.at
[http:// www.oklug.at](http://www.oklug.at)**

4. Bauverfahren

Wie schon erwähnt, ist es nie zu früh, um sich bei Bauvorhaben beim Bauamt auf der Gemeinde zu informieren. Schon bei der Suche und der Wahl eines Baugrundes sollte man sich über Bebauungspläne und Entwicklungspläne kundig machen. Interessierte Zuwanderer bekommen so auch manch guten Tipp, wo Grundstücke zu haben sind und neue Siedlungen entstehen.

Die Baubehörde ist die Anlaufstelle für das Bauverfahren und versteht sich als Bürgerservicestelle.

Um ein neues Haus bzw. Zubauten (siehe oben unter Bewilligungspflichtige Bauvorhaben) errichten zu dürfen, muss ein rechts-gültiger **Baubewilligungsbescheid** vorliegen. Das bedeutet, dass zuvor keine Erd- oder Bauarbeiten durchgeführt werden dürfen. Weiters müssen vor Baubeginn der Baubehörde ein **Bauführer** genannt und der **Baubeginn** gemeldet werden.

Den Baubewilligungsbescheid stellt als Baubehörde erster Instanz der Bürgermeister aus. Ab der vollständigen Einreichung aller Antragsbeilagen muss die Behörde innerhalb von drei Monaten eine Entscheidung fällen. Mangelhafte Unterlagen werden dem Planverfasser zur Korrektur retourniert.

a. Der Ablauf:

- Zuerst prüft die Baubehörde in der Vorprüfung (nach § 20 der NÖ Bauordnung) ob sich das Grundstück als Bauplatz eignet.

- Ergibt die Vorprüfung, dass das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 berührt, dann entfällt die Bauverhandlung. Die Baubehörde hat diese Feststellung 14 Tage vor der Erteilung der Bauwilligung den Nachbarn mitzuteilen. Genaueres dazu siehe im § 22 Entfall der Bauverhandlung.

- Die Baubewilligung umfasst schließlich das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach der Fertigstellung.

- Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn der Baubehörde ein Bauführer genannt und das Formular „Baubeginnsanzeige“ eingereicht wurde.

- Nach Fertigstellung des Gebäudes muss der Behörde die Fertigstellung (Formular

Fertigstellungsanzeige) gemeldet werden. Dazu sind die Bescheinigung des Bauführers über den Lageplan und der bewilligungsgemäßen Ausführung (auch der Eigenleistungen) des Bauwerkes je in zweifacher Ausführung sowie sämtliche im Vorprüfungsprotokoll geforderte Befunde beizufügen.

Erst dann darf das Gebäude bewohnt werden.

b. Fristen:

Der Baubewilligungsbescheid erlischt, wenn mit dem Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen wurde oder die Fertigstellung länger als 5 Jahre benötigt.



Emil-Rotter-Gasse



IHR PARTNER für:

☒ **Spezialformulare:**

Mailen, Papier mit integrierten Kleber, Etiketten und Karten

☒ **Digitaldruck:**

Visitkarten, Bücher, Broschüren, Karten, Gutscheine, Aussendungen, Barcodes, Numerierung, Serienbriefe ect.

☒ **Kuvertierung:**

Formate: C6/5 bis C5, mit und ohne OMR Lesung, mit bis zu 6 unterschiedlichen Beilagen

☒ **Direktmarketing:**

Komplettlösungen aus einer Hand

Anfragen an: office@dataprintservice.at

DataPrintService Sironhuber KEG, 4020 Linz, Römerstr. 68.
2201 Gerasdorf, Viktor Kaplanstr. 9b
Tel: +43(0) 1-7348292 Fax: +43(0) 1-7348292-12

schwimmbecken duscher

Gesellschaft m.b.H.



A-2201 Gerasdorf bei Wien
Brünner Bundesstraße 186

Telefon: 0043/02246/80 420
Telefax: 0043/02246/80 421



e-mail: office@duscher-gmbh.at
<http://www.duscher-gmbh.at>

Geschäftszeit:
Montag bis Freitag 9 - 18 Uhr
Samstag 9 - 12 Uhr

GRATIS-KATALOG ANFORDERN!

Denken Sie kurz an Ihre Wohnung.

Aha. Sie lesen gleich weiter, wollen gar nicht dran erinnert werden. Na, da wär' doch ein Wohnkredit besonders günstig.

www.raiffeisen.at

Raiffeisen-Regionalbank
Gänserndorf
Bankstelle Gerasdorf

www.rrb-gaenserndorf.at



Marmor Granit Kunststein Fliesen Portale Stufen Böden



G. Weiss

Handels-GesmbH

Steinmetzmeisterbetriebe

Steinmetzmeisterbetriebe Großhandlung Import Export

Erster Österr. Steinmetzmeisterbetrieb ISO 9002 zertifiziert

Ausstellung & Werk:

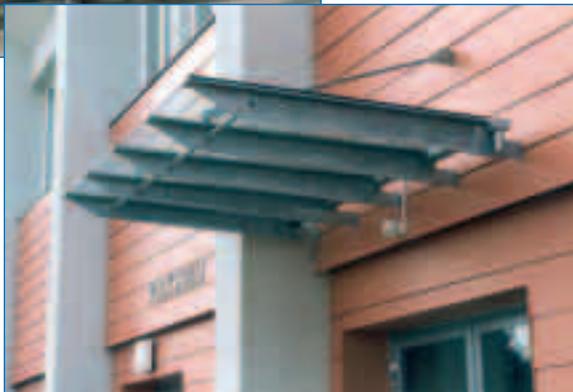
2201 Gerasdorf/Wien
Wagamerstraße 257
Telefon 01 / 7 34 65 71-73
Telefax 01 / 7 34 65 71-24

c. Bauplatz:

Bevor an den Hausbau gedacht werden kann, muss freilich ein Grundstück, das als Bauland gekennzeichnet ist (siehe dazu Flächenwidmungsplan bzw. lokaler Bebauungsplan) auch als Bauplatz geeignet sein. Ob ein Grundstück als Bauplatz (nach § 11 der NÖ Bauordnung) gilt, wird in einem eigenen Verfahren (Bauplatzzerklärungsverfahren) bzw. im Baubewilligungsbescheid festgestellt.



Volkshaus
Kapellenfeld



d. Antragsbeilagen für das Bauverfahren:

Beim Bau oder der Erweiterung eines Hauses handelt es sich um bewilligungspflichtige Bauvorhaben. Der Bauwerber, also der künftige Bauherr, muss deswegen ein Baubewilligungsansuchen an den Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz richten.

Dazu sind erforderlich:

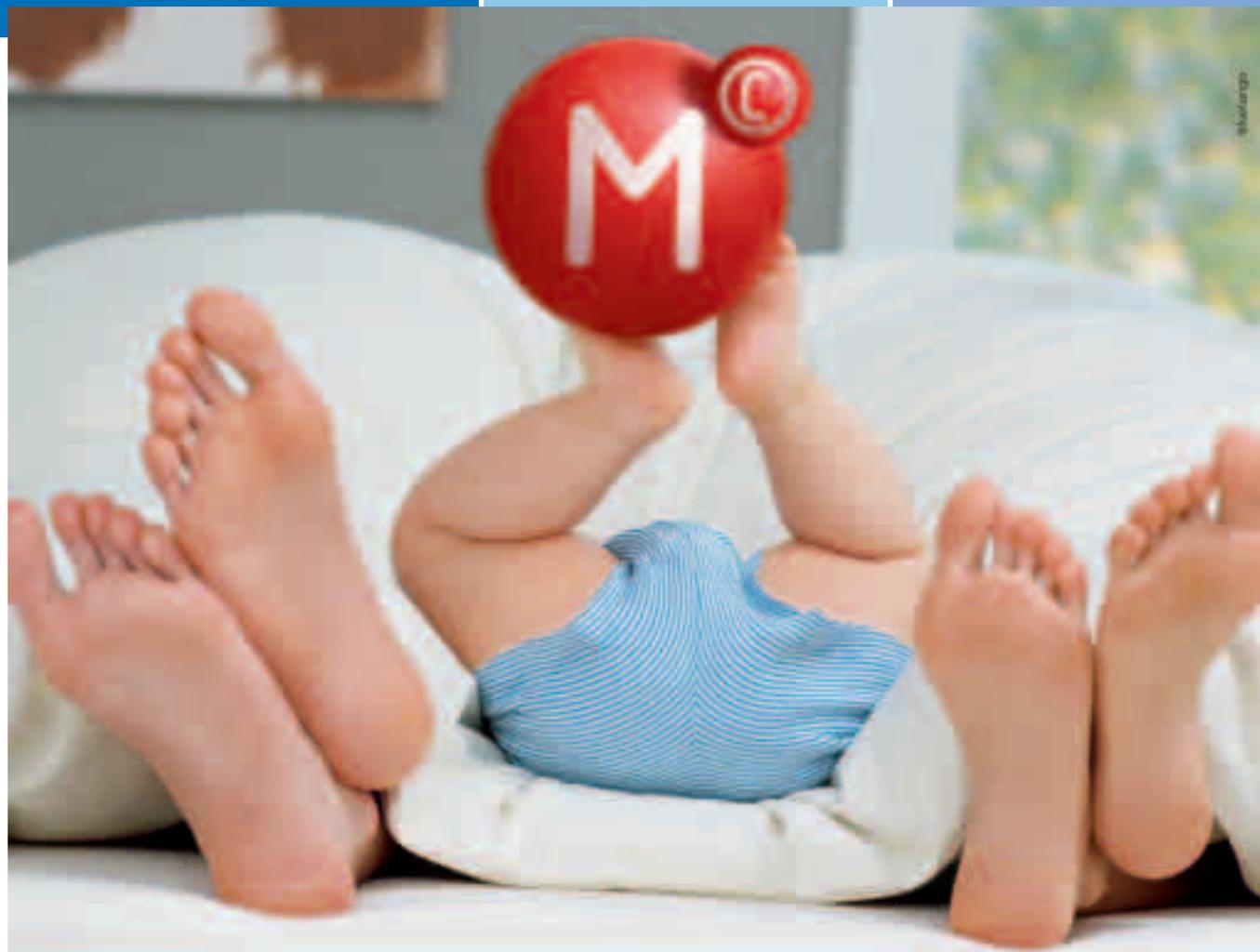
1. Formular „Ansuchen um Baubewilligung“.
2. Grundbuchauszug (nicht älter als 6 Monate) oder der Nachweis des Nutzungsrechtes (Zustimmung des Grundeigentümers).
3. bautechnische Unterlagen:
 - **Baupläne** (insbesondere Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) in dreifacher Ausfertigung (bei Förderungsanspruch vierfach).
 - **Baubeschreibung** (insbesondere Grundstücksgröße, Grundriss- und Nutzfläche, Bauausführung, Verwendungszweck) in dreifacher Ausfertigung (bei Förderungsanspruch vierfach).
 - bei Sondervorhaben wie einem Abbruch siehe § 18 Bewilligungsverfahren der NÖ Bauordnung.
4. Anrainerverzeichnis

Falls es sich – wie etwa bei manchen Renovierungsarbeiten – nur um ein anzeigepflichtiges Vorhaben (siehe Kapitel 3.3 b) handelt, ist der Bauanzeige zumindest eine Skizze sowie eine Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen.

Bauplan:

Die Baupläne haben alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung notwendig sind (§ 19). Zur Erstellung sollten Fachleute, die hierzu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind herangezogen werden.

1. Lageplan im Maßstab 1:500, aus dem unter anderem die Lage mit Höhenknoten und Nordrichtung vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn sowie die lagerichtige Darstellung der Grenzen des Baugrundstücks und deren Kennzeichnung



© Mischek

Der Mischek Effekt.

*Mischek baut auf
Eigentum.
30 Mal in Wiener
Toplagen.*

Wer zu zweit einzieht, wohnt bald zu dritt. Oft passiert - und kein Wunder, findet man doch in einer Mischek-Wohnung genau die Art von Entspannung, die man braucht, um auf schöne Gedanken zu kommen. Dafür sorgen nicht nur eine moderne und lebenswerte Architektur und die Ökopass geprüfte Bauweise, sondern auch die enorme Wertbeständigkeit unserer Projekte. Damit Sie sich auch dann noch rund um wohl fühlen, wenn Sie wieder zu zweit wohnen.

0800/20 10 20 oder www.mischek.at

Man lebt nur einmal. Mischek

in der Natur zu ersehen sind. Alle Punkte und Ausnahmen, die zu beachten sind, sollten direkt aus der Bauordnung § 19 übernommen werden.

2. Die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes und die Schornsteinquerschnitte.
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen.
4. Die Tragwerkssysteme.
5. Die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke und ihres Anschlusses an die angrenzenden Bauwerke erforderlich sind.
6. Die Ansicht der bewilligungsbedürftigen Einfriedung.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung muss alle erforderlichen Angaben enthalten, die nicht schon aus den Bauplänen ersichtlich sind.

1. Die Größe des Baugrundstücks und die Erklärung, ob dieses im Bauland liegt und schon zum Bauplatz erklärt wurde.
2. Die Grundrissfläche.
3. Die Nutzfläche der Wohnungen und Betriebsräume.
4. Die Bauausführung, insbesondere der geplante Brand-, Schall- und Wärmeschutz.
5. Der Verwendungszweck des neu geplanten oder vom Vorhaben betroffenen Bauwerks.

Zusätzlich können von der Baubehörde noch weitere Detailpläne – etwa über die Tragfähigkeit von Konstruktionen oder des Baugrundes – angefordert werden.

Gebühren:

- Das Ansuchen ist mit 13 Euro zu vergebühren.
- Jeder Plan ist mit 6,50 Euro (bei gebundenen Plänen pro A3-Blatt 3, 60 Euro). Maximal sind 21,80 Euro zu bezahlen.
- Baubeschreibung und Beilagen sind mit je 3,60 Euro je A3-Blatt zu vergebühren.

Reisebüro

moser.-

TAXI

Gerasdorf Hauptstraße 16
0 22 46 / 2 02 96

A-2201 Gerasdorf

0 22 46 / 22 96

**In jeder Beziehung
zählen die Menschen.**

SPARKASSE

Korneuburg

Geschäftsstelle Gerasdorf

Stammersdorfer Straße 445, 2201 Gerasdorf,

Tel. 02246/2610

www.sparkasse.at/korneuburg

OMEGA DRUCK *Ges.m.b.H.*



Ihr Partner
für individuelle Geschäftspapiere,
Kuverts,
bedruckte Haftnotizen, etc.
Mailings, Personalisieren, Kuvertieren, ...

Fragen Sie uns.



Verkauf: A-2201 Gerasdorf • Viktor Kaplanstr. 9 • Tel.: +43 (0)1 / 804 35 73-0 • Fax: +43 (0)1 / 804 35 60

Werk: A-2201 Gerasdorf • Industriestr. 5-7 • Tel.: +43 (0)1 / 734 60 10-0 • Fax: +43 (0)1 / 734 60 30

homepage: www.omega-druck.at

e-mail: office@omega-druck.at

5. Förderungen

Im Bereich Eigenheimbau und Renovierung bietet das Land Niederösterreich mehrere Unterstützungsmöglichkeiten an.

Seit 1.1.2004 gilt nur mehr die Niederösterreichische **Wohnbauförderung Neu**. Zu den bestehenden Förderungsbedingungen muss nun vor allem zusätzlich eine Energiekennzahl von mindestens 50 kWh/m² erreicht werden. Niedrigstenergiehäuser werden aber deutlich höher gefördert. Ziel des Landes Niederösterreich ist es, die CO₂-Emission deutlich zu reduzieren. Deswegen werden die thermische Qualität der Gebäudehülle und die Ausnutzung der Alternativ- und Umweltenergie sowie die technische Ausführung des Gebäudes besonders gefördert.

Die Förderung ist aufgeteilt in eine Basis-, Familien-, Zusatzförderung für haustechnische Kriterien und eine Superförderung. Die Basisförderung besteht beispielsweise aus einem pfandrechtlich gesicherten Darlehen mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren, das mit 1 Prozent jährlich dekursiv verzinst ist. Die Annuitäten betragen in den ersten 5 Jahren 2 Prozent des Darlehensbetrages. Sie erhöhen sich ab dem 6. Tilgungsjahr in Fünfjahresintervallen um 1 Prozent des Darlehensbetrages (z.B. 6. bis 10. Tilgungsjahr 3 Prozent usw.).

Die Basisförderung für eine vierköpfige Familie beträgt bei einem einfach gedämmten Haus 14.600 Euro, bei einem Niedrigstenergiehaus (15 kWh/m²) 36.400 Euro. Für

die Installation einer Pelletsheizung können beispielsweise weitere 4.400 Euro gefördert werden. Dazu kommen noch Familienförderung und je nach Familienverhältnisse und Gebäudetechnik einiges mehr.

Im Fallbeispiel der Wohnbauförderungsbrochure des Landes Niederösterreich, die auch im Internet (<http://www.noel.gv.at/Foerderungen/BauenWohnen.htm>) unter dem Punkt Einfamilienhausförderung abgerufen werden kann, wird für eine vierköpfige Familie ein Gesamtförderungsvolumen von 62.370 Euro erzielt.

Die Superförderung sieht wiederum variable Zuschüsse unter ständiger Abstimmung auf die wirtschaftlichen, sozialen und familiären Verhältnisse des Förderungsempfängers vor. Sie beträgt ein bis fünf Prozent für ein Darlehensnominale bis zu 29.100 Euro. Für einen Vier-Personenhaushalt beträgt die Superförderung beispielsweise bei einem Jahresnettoeinkommen von 19.173,64 EURO 5 Prozent, bei einem Einkommen von 27.039,74 Euro sind es ein Prozent.

Genauere Informationen dazu:

Wohnungsförderung
der NÖ Landesregierung
Tel: 02742- 9005-9005 (NÖ Bürgerservice)
<http://www.noel.gv.at/Foerderungen/BauenWohnen.htm>

Förderungsaktionen in Gerasdorf

Darüber hinaus gibt es auch Förderungsaktionen seitens der Stadtgemeinde Geras-

dorf. So kann etwa um einen Zuschuss für Solar-/Wärmepumpen-/Photovoltaikanlagen angesucht werden.

Genauere Informationen dazu:

Baureferat Gerasdorf, Frau Elvira Kalser,
Herr Herbert Ehemoser
Tel. : 0 22 46-22 72-31/29
Email: kalser@gerasdorf-wien.gv.at
ehemoser@gerasdorf-wien.gv.at



W&S
BAUMANAGEMENT



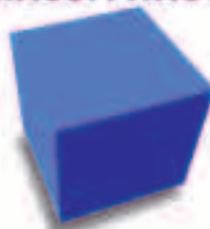
Unser Leistungsprogramm:

- Baumeisterarbeiten • Dachdeckungen • Kamine
- Althaus- und Fassadensanierung • Isolierungen
- Vollwärmeschutzfassaden • Terrassen- und Gartengestaltung • Zaunreparatur und Neugestaltung
- Eternitbeschichtungen
- Rost- und Holzstriche
- Dachsanierung

Inh. M. Winkelhofer
A-1020 Wien • Böcklinstraße 44
A-2201 Kapellerfeld • Lenaugasse 2-4
Tel. (02246)80 293 • Fax (02246)80 423
Mobil (0664)533 40 95

Wir kommen auch bei kleineren Reparaturen!
Kostenlose Fachberatung!

ICON
MASSIVHAUS



**WAS
SONST?**

A-2201 Gerasdorf bei Wien
Weinbergstraße 4
Telefon 02246/27940-0
www.icon-massivhaus.at
office@icon-massivhaus.at

KATZENBERGER

Doppelwand – Elementdecke

A-2201 Gerasdorf bei Wien • Weinbergstraße 4
Telefon 02246/2595-0 • www.katzenberger.com



AUSSENANLAGEN
WOHNBAUTEN
EINFahrTEN
STÄDTISCHER TIEFBAU
PFLASTERUNGEN

MIPO
BAUUNTERNEHMUNG

BAUSTOFFHANDEL - RAUMAUSSTATTUNG

BEI ARBEITEN IM, AM UND UM'S HAUS

DA KENNT SICH DIE „MIPO“ AUS

2201 Gerasdorf/Wien, Halbiehngasse 28, Tel.: 0664 / 301 93 04

2242 Prottes, Friedensgasse 1, Tel.: 022 82 / 29 86, Fax: 29 86-18

e-mail: mipo@vip.at · homepage: www.mipo.at

LIBRA 138



Außen komplett fertig
lt. Leistungsbeschreibung

€ 69.800,-

www.bau-mein-haus.at

BAU **mein HAUS**
DAS FERTIGHAUS

**Wir bauen Ihr
Haus außen
komplett fertig**

und überlassen es Ihnen, wie Sie den Innenausbau gestalten. Viele verschiedene Ausbaupakete sparen Ihnen Zeit und Geld. Das Bau mein Haus gibt es aber auch fix und fertig.

Sofortinfo:

☎ 0503112/212

IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten

des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

A2201062/1. Auflage / 2004

INFOS AUCH IM INTERNET:
www.alles-deutschland.de
www.alles-austria.at
www.sen-info.de
www.klinikinfo.de
www.zukunftschancen.de



*Kompetenz aus
einer Hand*

WEKA info verlag gmbh
Lechstraße 2 • D-86415 Mering
Telefon +49 (0) 8233 384-0
Telefax +49 (0) 8233 384-103
info@weka-info.de • www.weka-info.de



Ing. Johann Huf

**LASTAUTOUNTERNEHMEN
UND SANDGEWINNUNG**

GERASDORF

HUGO MISCHEKSTRASSE 7

Seit 1890



**SCHUTTABFUHR • SANDGEWINNUNG
ERDARBEITEN**

Telefon (0 22 46) 2 74 33

Fragen Sie uns - keine Arbeit ist uns zu klein

marles – Alle Hausvarianten

- mit 30 cm Energiesparwand
- in qualitativ höchster Ausführung
- individuell geplant
- Mehr als 50.000 errichtete Häuser sprechen für sich
- Ihr Wohnglück ist unser Ziel
- direkt vom Produzenten
- zu günstigsten Preisen

Marles Fertighaus GmbH

Fertighauszentrum Blaue Lagune | Parz. 30 | 2334 Vösendorf
Tel.: 02236/677 688 | Fax: -10 | E-Mail: daheim@marles.at

www.marles.at



- ✚ Ich bin an einem Gespräch mit einem marles-Berater interessiert. Bitte kontaktieren Sie mich.
- ✚ Ich interessiere mich auch für die Bungalows von marles. Bitte schicken Sie mir Informationsmaterial.
- ✚ Ich interessiere mich auch für die Kleingartenwohnhäuser von marles. Bitte schicken Sie mir Informationsmaterial.

Name: _____

Vorname: _____

Adresse: _____

Postleitzahl: _____

Ort: _____

E-Mail: _____

Telefon: _____

Porto zahlt
Empfänger

Marles Fertighaus GmbH
Fertighauszentrum Blaue Lagune
Parzelle 30
2334 Vösendorf

Fax: 02236/677 688-10



Wohngesunde Niedrigenergiehäuser. Inklusive Vollkeller und Grundstück. in verschiedenen Lagen in Wien, Niederösterreich und Burgenland

Egal für welches ELK-Haus Sie sich entscheiden, Sie bekommen immer ein Haus fürs Leben, in dem Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen. Dafür bürgt die bekannt zuverlässige Qualität der ELK-Häuser, die durch das Vertrauen tausender zufriedener Kunden belohnt wird. Unser Leistungsumfang für jedes Projekt beinhaltet das Grundstück inklusive Aufschließung und alle Anschlüsse, einen Vollkeller, das schlüsselfertige Haus und Aussenanlagen.

AB SOFORT AUCH MIETEN MIT EINER KAUFOPTION IM 11. JAHR!

Z.B. Einfamilendoppelhaus in Gerasdorf / Seyring

355 m² Eigengrund, 116 m² Wohnfläche, 55 m³ Keller

2 Autoabstellplätze, 15 m² Terrasse,

Kaufpreis: € 240.246,- minus Wohnbauförderung,

Miete: 1. – 10. Jahr € 500,51 bei 20% Mietvorauszahlung



Häuser fürs Leben



Persönliche Information:

PartnerImmobilien

Tel.: 02246/201101 oder
0676/6104762

www.partnerimmobilien.at
office@partnerimmobilien.at



PartnerImmobilien-
verwaltungs GmbH

BAUMEISTER SCHÜTZENHÖFER

Neue
Wohnbauförderung
ab 2004!
Wir erstellen Ihren
Energieausweis!



- ◆ Planung
- ◆ Finanzierung
- ◆ Privat- und
- ◆ Gewerbeobjekte
- ◆ Komplettabwicklung
aus einer Hand

**Ing. Johann
Schützenhöfer
GmbH.**

Linke Dorfstrasse 19
2201 Seyring
Tel: 02246/41 32
Fax: 02246/41 32-9

www.schuetzenhoefer.com