



Bauen in Spillern

**Leitfaden für Bauvorhaben und
Ratgeber für Liegenschaftseigentümer**





Liebe Spillernerinnen und Spillerner,

es heißt ja: „Man baut nur einmal im Leben“ und dementsprechend umsichtig soll das Vorhaben durchdacht und geplant sein. Denn was einmal steht, steht für viele Jahrzehnte. Doch die individuellen Vorlieben und Vorstellungen in punkto Architektur und Raumkonzept sind nur eine Seite der Medaille. Die NÖ Bauordnung und die Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Spillern prägen das Vorhaben mit seinen technischen und rechtlichen Vorgaben ebenfalls ganz entscheidend. Im Laufe der Zeit ist ein komplexes Regelwerk entstanden, welches für Außenstehende schwer zu überblicken ist.

Mit Herausgabe der Broschüre „Bauen in Spillern“ möchten wir Ihnen einen Überblick über die Bauordnung und die diversen Bestimmungen verschaffen. Das vorliegende Heft liefert Ihnen nicht nur nützliche Informationen, sondern führt zudem wichtige Ansprechpartner aus verschiedenen Themenbereichen auf.

Allen, die an der Vorbereitung und Herstellung dieser Broschüre mitgewirkt haben, danke ich herzlich.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens in unserer schönen Gemeinde Spillern!

Herzlichst

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Speigner', written in a cursive style.

Thomas Speigner
Bürgermeister



Wir weisen darauf hin, dass dieser Leitfaden keine verbindliche Rechtsauskunft der Marktgemeinde Spillern darstellt.

Bitte beachten Sie, dass sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern können.

Der Leitfaden basiert auf der Rechtslage zum Zeitpunkt des 01.01.2021.



Arten von Bauvorhaben

Die niederösterreichische Bauordnung (Landesgesetz) unterscheidet prinzipiell bei Bauvorhaben zwischen bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen Vorhaben.

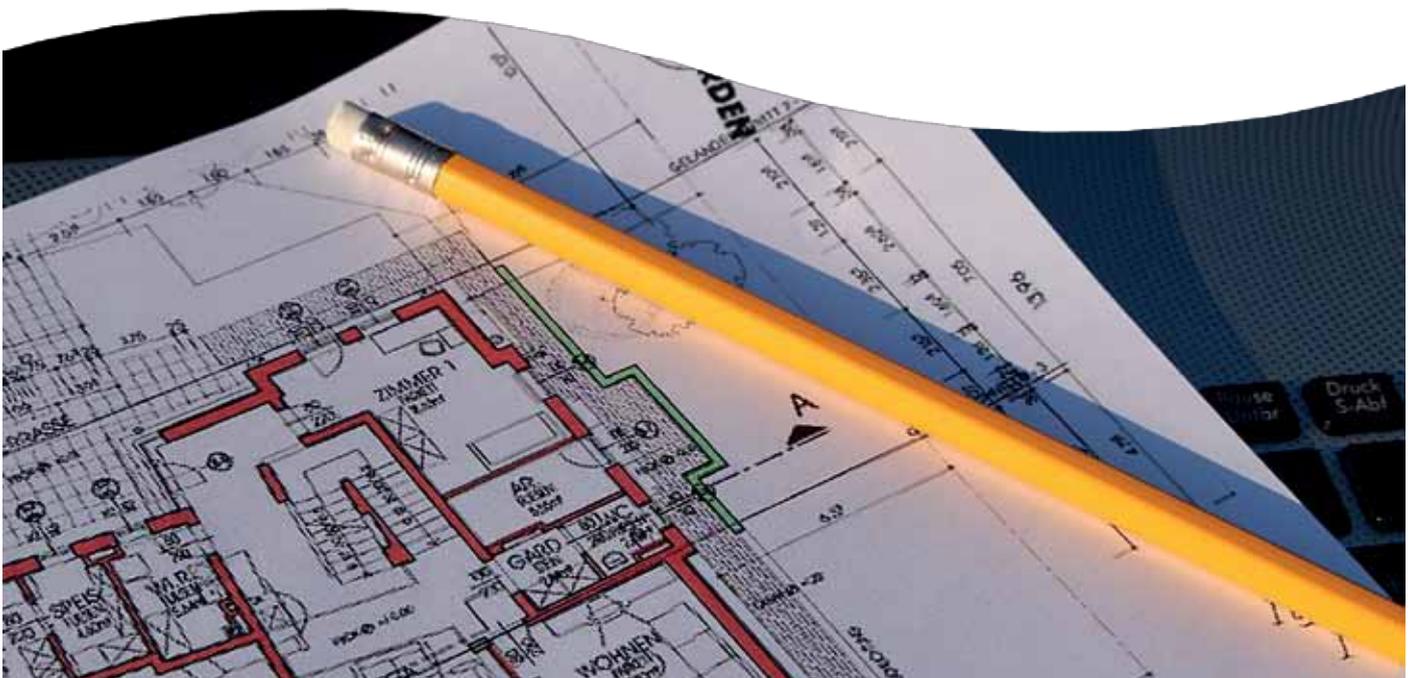
Bewilligungspflichtige Vorhaben nach § 14 NÖ Bauordnung sind:

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
- Die Errichtung von baulichen Anlagen
- Die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte anderer verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte
- Die Aufstellung von
 - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW;
 - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
 - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW;
 - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitäts- oder gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, sofern sie der Raumheizung von Gebäuden, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, dienen
- Die Abänderung von
 - a) Feuerungsanlagen nach lit. c, wenn dadurch die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt oder der Brandschutz verletzt werden könnten;
 - b) mittelgroßen Feuerungsanlagen, sofern sie sich auf die anzuwendenden Emissionsgrenzwerte auswirken könnten
- Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen
- Die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland

- Die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken
- Der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte anderer verletzt werden könnten
- Die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte anderer verletzt werden könnten

Folgende Antragsbeilagen sind dafür nötig:

- Ansuchen um Baubewilligung, welches Sie selbst verfassen können oder Sie verwenden das Formular „Bauansuchen“ (siehe www.spillern.at)
- Nachweis des Grundeigentumes (aktueller Grundbuchauszug)
- Einreichpläne im Maßstab 1:100 (Lageplan 1:500) erstellt von einem befugten Planverfasser (Architekt, Zivilingenieur, Baumeister, Planungsbüro, Zimmermeister, etc.) in 3-facher Ausfertigung
- Baubeschreibung in 3-facher Ausführung
- Energieausweis in 3-facher Ausführung (sofern erforderlich)
- Formblatt der Wohnbaustatistik (Gebäude- und Wohnungsregister, GWR)
- Ev. Grenzvermessung



Ablauf bewilligungspflichtiger Bauvorhaben

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind, werden diese einer Vorprüfung durch den Bausachverständigen unterzogen. Führt die Vorprüfung zu keinerlei Abweisung des Antrages, werden seitens der Baubehörde in den meisten Fällen die Parteien und Nachbarn nachweislich vom Bauvorhaben informiert und darauf hingewiesen, dass diese binnen einer Frist von zwei Wochen in die Antragsbeilagen und Gutachten Einsicht nehmen dürfen. Ab dem Zeitpunkt der Einreichung, bei Vollständigkeit der Unterlagen, hat die Baubehörde binnen drei Monaten bescheidmässig zu entscheiden. Erst nach Rechtskraft des Bescheides darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

Nach Bewilligung des Bauvorhabens ist spätestens mit der Anzeige des Baubeginns der Baubehörde der Bauführer bekannt zu geben.

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides begonnen wurde
- binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt wurde.

Innerhalb von fünf Jahren ab Baubeginn muss der Baubehörde unaufgefordert die Fertigstellungsmeldung samt Bauführerbescheinigung, inklusive der in der Baubewilligung geforderten Nachweise und Befunde, vorgelegt werden.

Eine Verlängerung der Frist zur Vorlage der Fertigstellungsmeldung kann vor Ablauf der fünf Jahre über einen begründeten Antrag mit Formular beantragt werden.



Parteien im Bauverfahren

In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren haben Parteistellung

- Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
- Der Eigentümer des Baugrundstücks
- Die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischenliegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn)
- Die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn)
- Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können



Vereinfachte bewilligungspflichtige Vorhaben nach § 14 in Verbindung mit § 18 (1a) NÖ Bauordnung 2014 sind:

- Die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland
- Die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland
- Die Abänderung von Bauwerken, sofern nicht Rechte anderer verletzt werden könnten
- Die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung (§ 14 Z 4 lit. a und b)
- Die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk (§ 14 Z 9).

Beispiele:

Carport, Sitzplatz- bzw. Terrassenüberdachung, zusätzliche Gartengerätehütte.

Folgende Antragsbeilagen sind dafür nötig:

- Ansuchen um Baubewilligung, welches Sie selbst verfassen können oder Sie verwenden das Formular „Bauansuchen“
- Eine zur Beurteilung des Vorhabens geeignete, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung, ausgefertigt vom Bauwerber selber



Ablauf des vereinfachten, bewilligungspflichtigen Bauvorhabens

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind, werden diese einer Vorprüfung durch den Bausachverständigen unterzogen. Führt die Vorprüfung zu keinerlei Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde binnen drei Monaten bescheidmässig zu entscheiden.

Gemäß § 24 NÖ Bauordnung 2014 hat der Baubeginn innerhalb von zwei Jahren ab Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides zu erfolgen.

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides begonnen wurde
- binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt wurde.

Ist ein Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen.

Eine Verhandlung mit Ortsaugenschein findet gemäß den Bestimmungen der NÖ Bauordnung nicht mehr statt. Es kann jedoch durchaus vorkommen, dass die Behörde zur Beweisaufnahme einen Ortsaugenschein vornimmt.



Anzeigepflichtig nach § 15 NÖ Bauordnung 2014 sind etwa:

- Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken
- Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind
- Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz
- die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger
- Aufstellung von begehbaren Folientunnels
- Nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung
- Temporäre Aufstellung von Tierunterständen bis 50 m²
- die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland
- die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern) oder der Gestaltung der Dächer.

Folgende Antragsbeilagen sind dafür nötig:

- Bauanzeige (Formular)
- Eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung

Ablauf anzeigepflichtiger Bauvorhaben

Nach Einlagen der vollständigen Unterlagen hat die Behörde die Anzeige binnen sechs Wochen zu prüfen. Ist zur Beurteilung des Vorhabens ein Gutachten nötig, hat die Baubehörde drei Monate Zeit bis zur Entscheidung.

Der Anzeigenleger darf das Vorhaben ausführen, wenn die Baubehörde

- innerhalb der Frist das Vorhaben nicht untersagt
- zu einem früheren Zeitpunkt mitteilt, dass die Prüfung abgeschlossen wurde und mit der Ausführung des Vorhabens vor Ablauf der gesetzlichen Fristen begonnen werden darf.

Das Recht zur Ausführung eines Vorhabens nach § 15 erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen worden ist.

Meldepflichtige Vorhaben nach § 16 NÖ Bauordnung 2014 sind:

- Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW
- Austausch von Klimaanlage, wenn die Nennleistung verändert wird
- Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind
- Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen sowie in Reihenhäusern
- Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen
- Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen
- Herstellung von Hauskanälen

Folgende Unterlagen sind dafür nötig:

- Meldung für das Vorhaben
- Darstellung und Beschreibung, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren
- Ev. Bescheinigung über fachgerechte Aufstellung von Heizkesseln, sowie Befund über die Eignung der Abgasführung
- Ev. Elektroprüfbericht

Ablauf meldepflichtiger Bauvorhaben

Der Meldung sind spätestens vier Wochen nach Fertigstellung eine Darstellung und Beschreibung bzw. Bescheinigungen, Befunde oder Berichte von befugten Fachleuten beizulegen, die die Eignung und fachgerechte Aufstellung bestätigen (z. B. für Heizkessel) und die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

Kosten im Bauverfahren

Aufschließungsabgabe (§ 38 NÖ Bauordnung)

Die Aufschließungsabgabe ist der Kostenbeitrag des Grundstückseigentümers zu den Straßenbaukosten (Straße, Gehsteig – wenn vorhanden, Straßenbeleuchtung und Ableitung der Straßenwässer). Sie ist dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz erklärt oder eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz erteilt wird.

Berechnungsformel:

Wurzel aus der Grundstücksfläche x Bauklassenkoeffizient x Einheitssatz

Bauklassenkoeffizient: je nach Bauklasse im Bebauungsplan (BK II = 1,25)

Beispiel:

Bauplatzfläche 700 m² = 26,4575 x 1,25*) x 755,00 = € 24.969,26

*) bei Bauklasse II

Ergänzungsabgabe zur Aufschließungsabgabe (§ 39 NÖ Bauordnung)

Bei der Änderung der Grenzen von Grundstücken im Bauland ist dem Eigentümer mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde für jeden der neu geformten Bauplätze eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. Eine Ergänzungsabgabe kann auch bei Neu- oder Zubau eines Gebäudes fällig werden.



Anschlussgebühren

Wasseranschlussabgabe

1. Berechnungsfläche ermitteln:

$(\frac{1}{2} \text{ der bebauten Fläche}) \times (\text{angeschlossene Geschosse} + 1) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) = \text{Berechnungsfläche}$

2. Wasseranschlussabgabe berechnen:

$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} + 10 \% \text{ MwSt.} = \text{Wasseranschlussabgabe}$

Beispiel Wasseranschlussabgabe (Einheitssatz € 7,16):

Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebauter Fläche, 3 angeschlossene Geschosse (Keller, EG, OG)

$70 \text{ m}^2 \times 4 + 75 \text{ m}^2 = 355 \text{ m}^2 \times \text{Einheitssatz } € 7,16 = € 2.541,80 \text{ Wasseranschlussabgabe (+ 10 \% MwSt.)}$

Kanaleinmündungsabgabe (Trennsystem)

1. Berechnungsfläche ermitteln:

$(\frac{1}{2} \text{ der bebauten Fläche}) \times (\text{angeschlossene Geschosse} + 1) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) = \text{Berechnungsfläche}$

2. Kanaleinmündungsabgabe Schmutzwasser berechnen:

$\text{Berechnungsfläche} \times \text{Einheitssatz} + 10 \% \text{ MwSt.} = \text{Kanaleinmündungsabgabe}$

Beispiel Kanaleinmündungsabgabe für den Schmutzwasserkanal

(Einheitssatz € 18,98):

Grundstücksgröße 700 m², Einfamilienhaus mit 140 m² bebauter Fläche, 3 angeschlossene Geschosse

$70 \text{ m}^2 \times 4 + 75 \text{ m}^2 = 355 \text{ m}^2 \times \text{Einheitssatz } € 18,98 = € 6.737,90 - \text{Kanaleinmündungsabgabe für den Schmutzwasserkanal (+ 10 \% MwSt.)}$

Kanaleinmündungsabgabe für den Regenwasserkanal (Einheitssatz € 16,17):

Wird nur berechnet, sofern keine Versickerung auf Eigengrund erfolgt.

Stromversorgung bzw. Erdgasversorgung

EVN Betriebsstelle Stockerau, Tel.: +43 2266 600

Dies und Das

Tierhaltung im Bauland

Nutztierhaltung im Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Kerngebiet

§ 16 NÖ Raumordnungsgesetz beschreibt Wohngebiete und Kerngebiete wie folgt:

„Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;

Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;“

Bezüglich der Nutztierhaltung sind daher in diesen Gebieten drei Kriterien wesentlich:

1. Nur bis zum Ausmaß der Abdeckung des täglichen Bedarfs UND
2. Einordnung in das Ortsbild einer Wohnsiedlung (Ortsüblichkeit) UND
3. Ausmaß Lärm- und Geruchsbelästigung.

Aufgrund verschiedenster Anfragen ein paar Beispiele:

• Bienen

Das Ausmaß darf den Eigenbedarf nicht überschreiten. Als Richtwert werden ca. 3 - 4 Bienenstöcke genannt, max. 5 (wobei geklärt gehört, wieviel Honig/Wachs solche Bienenstöcke abwerfen – dies ist unter Umständen durch einen Sachverständigen zu klären). Es wird auf die Bestimmungen des NÖ Bienenzuchtgesetzes verwiesen, insbesondere auf die Abstandsbestimmungen.



- **Hühner**

Grundsätzlich ist eine Tierhaltung im Wohngebiet im ortsüblichen Ausmaß möglich. In Spillern ist es jedoch nicht üblich, dass im Bauland-Kerngebiet oder im Bauland-Wohngebiet Hühner im größeren Ausmaß gehalten werden (mehr als 4 Tiere). Die Haltung eines Hahnes ist im Bauland-Kerngebiet oder Bauland-Wohngebiet keinesfalls zulässig. Die Tierhaltung darf keinesfalls das Ausmaß des Eigenbedarfes überschreiten (keine Zucht!).

Dabei ist weiters zu beachten:

- **Registrierung der Tierhaltung bei der Bezirksverwaltungsbehörde (BH Korneuburg):** Die Haltung von Geflügel ist bei der BH Korneuburg zu melden.

Weitere Infos dazu unter:

http://www.noe.gv.at/noe/Veterinaer/Tierhaltung_Tierkennzeichnung.html

- **Mietvertrag beachten:** Bitte halten Sie diesbezüglich unbedingt Rücksprache mit dem/der VermieterIn
- **Nachbarn:** eine vorherige Absprache mit den umliegenden Nachbarn ist im Sinne eines guten Zusammenlebens natürlich zu empfehlen!

- **Teiche und Frösche**

Ein eigener Schwimmteich im Garten stellt für viele Hausbesitzer eine herrliche Ruheoase dar. Bitte bedenken Sie jedoch, dass solche Gewässer auch Frösche anlocken, die mit ihrem Gequake die Nerven von Nachbarn, aber auch Teichbesitzern, ganz schön strapazieren können. Hin und wieder ein wenig Froschgequake ist ja ganz schön, doch das kann ganz schnell Überhand nehmen, denn Froschkonzerte können oft mehrere Stunden andauern – und somit vielen Menschen nachts den Schlaf rauben. Frösche stimmen ihr Quak-Konzert von Ende April bis in den Sommer hinein an - denn dann ist Paarungszeit. Das Gequake von Fröschen kann bis zu 90 Dezibel erreichen!



Zaun zu Nachbargrundstück

§ 858 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch lautet:

„In der Regel ist der ausschließende Besitzer nicht schuldig, seine verfallene Mauer oder Planke neu aufzuführen; nur dann muß er sie in gutem Stande erhalten, wenn durch die Oeffnung für den Gränznachbar Schaden zu befürchten stünde. Es ist aber jeder Eigenthümer verbunden, auf der rechten Seite seines Haupteinganges für die nöthige Einschließung seines Raumes, und für die Abtheilung von dem fremden Raume zu sorgen.“

Dies ist folgendermaßen zu verstehen: Wird eine seitliche Einfriedung errichtet, so bestimmt das ABGB, dass die Einfriedung an der rechten Seite, gesehen von der Straßenseite (Zufahrt) des Grundstücks, selbst zu errichten ist. Dies ist jedoch eine zivilrechtliche Verpflichtung und wird nicht von der Baubehörde vollzogen. Einfriedungen sollten stets auf Eigengrund errichtet werden.

Umweltschutzverordnung der Marktgemeinde Spillern



Die **Umweltschutzverordnung** der Marktgemeinde Spillern besagt, dass die **Erzeugung von Lärm** ausschließlich von **Montag bis Samstag** in der Zeit von **7.00 - 12.00 Uhr sowie von 14.00 - 19.00 Uhr erlaubt** ist.

Die Bevölkerung wird gebeten, die Ruhezeiten gemäß der Umweltschutzverordnung einzuhalten. Lärmerregung durch Überschreiten des Immissionswertes von über 55 Dezibel-db(A), (Rasen mähen, Holz schneiden mit Band- oder Kreissäge, Arbeiten mit Winkelschleifern, usw.) ist nur während der oben angeführten Zeiten erlaubt.

Auf Betriebe land- und forstwirtschaftlicher und gewerblicher Art finden die Bestimmungen nur dann Anwendung, wenn die Erzeugung von Lärm außerhalb des Betriebsrahmens erfolgt.

Die Umweltschutzverordnung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 9. Dezember 2002 beschlossen.

Gehsteig vor Grundstück (Winter, Verunreinigungen, Unkraut, ...)

Im Ortsgebiet müssen Eigentümerinnen/Eigentümer von Liegenschaften zwischen 6 und 22 Uhr Gehsteige, Gehwege und Stiegenhäuser innerhalb von 3 m entlang ihrer gesamten Liegenschaft von Schnee und Verunreinigung räumen. Bei Schnee und Glatteis müssen sie diese auch streuen (§ 93 Straßenverkehrsordnung).

Ist kein Gehsteig (Gehweg) vorhanden, muss der Straßenrand in der Breite von 1 m geräumt und bestreut werden. In einer Fußgängerzone oder Wohnstraße ohne Gehsteige muss auf der Fahrbahn ein 1 m breiter Streifen entlang der Häuserfront gereinigt und bestreut werden.

Wie das Gesetz schon bestimmt, gilt diese Verpflichtung nicht nur hinsichtlich der Entfernung von Schnee und Eis, sondern auch für Verunreinigungen jeglicher Art, sofern diese zu einer Verkehrsgefährdung führen können (z. B. Ablagerungen von Abfällen, Streusplitt in warmen Jahreszeiten, starker Unkrautbewuchs, Laub).

Parken vor eigenem Grundstück/vor der eigenen Hauseinfahrt

Die Marktgemeinde Spillern weist darauf hin, dass das öffentliche Gut vor dem eigenen Grundstück nicht als eigener Parkplatz anzusehen ist, sondern von allen Verkehrsteilnehmern als Parkfläche benutzt werden darf.

Das Parken vor der eigenen Hauseinfahrt ist gemäß den Bestimmungen der StVO gestattet, sofern dies nicht durch Verkehrszeichen oder Bodenmarkierungen verboten ist (z. B. gelbe Zick-Zack-Linie).



Weitere Aspekte (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) zu Nachbarrechten aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB);

Hinweis: eine rechtliche Umsetzung dieser Ansprüche erfolgt vor Gericht im Zivilverfahren und nicht über die Baubehörde.

Belästigung der Nachbarn

Eigentümer benachbarter Grundstücke haben bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen. Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen (**§ 364 ABGB**).

Bäume und andere Pflanzen der Nachbarn

Jeder Eigentümer kann die in seinen Grund eindringenden Wurzeln eines fremden Baumes oder einer anderen fremden Pflanze aus seinem Boden entfernen und die über seinem Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst benützen. Dabei hat er aber fachgerecht vorzugehen und die Pflanze möglichst zu schonen. Diese Bedingung geht gar so weit, dass man sich bei fehlender eigener Sachkenntnis eines fachkundigen Dritten bedienen muss, widrigenfalls man sich selbst der Gefahr von Schadenersatz- und Unterlassungsansprüchen des Nachbarn aussetzt. Der beeinträchtigte Grundeigentümer hat die für die Entfernung der Wurzeln oder das Abschneiden der Äste notwendigen Kosten selbst zu tragen. Sofern diesem aber durch die Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Eigentümer des Baumes oder der Pflanze die Hälfte der notwendigen Kosten zu ersetzen (**§ 422 ABGB**).

Nicht erlaubt ist jedoch, das Grundstück des Nachbarn zu betreten oder die abgeschnittenen Äste auf das Baumgrundstück zurückzuwerfen. Herabfallendes Laub oder Nadeln sind als natürliche Immissionen durch Bäume hinzunehmen.

Bäume, welche auf privaten Liegenschaften liegen und nicht öffentlich zugänglich sind, unterliegen nicht der sogenannten Verpflichtung eines „Baum-Monitorings“. Sollten Sie daher als Nachbar wahrnehmen, dass sich ein Baum Ihres Nachbarn augenscheinlich nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet, müssen Sie sich zivilrechtlich einigen. Die Gemeinde kann hierbei nur als Vermittler auftreten, da diesbezüglich keinerlei rechtliche Kompetenz besteht.

Wichtige Kontaktdaten im Bauverfahren

Marktgemeinde Spillern

Schulgasse 1, 2104 Spillern

Telefon: +43 2266 802 25

marktgemeinde@spillern.at

www.spillern.at

Bauamt:

+43 2266 802 25 14

+43 2266 802 25 13

Buchhaltung:

+43 2266 802 25 11

+43 2266 802 25 12

Gebietsbauamt Korneuburg

Laaer Straße 23, 2100 Korneuburg

Telefon: +43 2262 9025 45100

post.gba1@noel.gv.at

EVN Stockerau

Hauptstraße 33, 2000 Stockerau

Telefon: +43 2266 619 61

Servicetelefon: 0800 800 100

www.evn.at

Impressum:

Medieninhaber (Eigentümer, Herausgeber und Verleger): Marktgemeinde Spillern, 2104 Spillern. Grundlegende Richtung: Baubroschüre der Marktgemeinde Spillern.

Hersteller: Marktgemeinde Spillern, Schulgasse 1, 2104 Spillern

