

2019

Bauberatung

Hier finden Sie Antworten auf die gängigsten Baurechts- und Raumordnungsfragen



Inhaltsverzeichnis

I.	Checkliste für Häuslbauer	3
II.	Die Baubehörde	4
III.	Die Bauberatung	5
a)	Termine	5
b)	Straßenverwaltung	5
c)	Die wichtigsten Bauvorschriften in Oberösterreich	5
IV.	Einreichung eines Bauvorhabens	6
a)	Anzeige- oder Bewilligungspflicht	6
b)	Verfahren bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben	7
c)	Baubeginnsmeldung	8
d)	Baufertigstellung	8
V.	Bauplatz und Verkehrsflächenbeitrag	8
a)	Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrag	9
b)	Verkehrsflächenbeitrag	9
c)	Kanal- und Wasseranschlussgebühr	10
VI.	Raumordnungsgesetz Oö. ROG 1994	12
a)	Flächenwidmungsplan	12
b)	Grünland	12
c)	Bebauungspläne	13
d)	Häufig gestellte Fragen zur Flächenwidmung	13
VII.	Bautechnikgesetz Oö. BauTG 2013	16
a)	Wichtigste Begriffsbestimmungen § 2 Oö BauTG	16
b)	Wichtigste Abstandsvorschriften §§ 40 ff Oö. BauTG	16
VIII.	Häufig gestellte Fragen	17
IX.	Wichtigste Kontaktdaten	24

I. Checkliste für Häuslbauer

- 1.** Prüfung der Lastenfreiheit des Grundstücks
- 2.** Einsicht in den Flächenwidmungsplan und Kontrolle ob es für das Grundstück einen Bebauungsplan gibt
- 3.** Erkundigung ob noch weitere Bewilligungen einzuholen sind (zB. Gewerbe, Naturschutz, Wasserrecht,...)
- 4.** Kontrolle ob für das Grundstück schon eine Bauplatzbewilligung erteilt wurde bzw. Antrag auf Schaffung eines Bauplatzes stellen.
- 5.** Beziehung eines befugten Planverfassers (Baumeister, Architekt,...)
- 6.** Kontaktaufnahme mit der Baubehörde bezüglich Planungsabsichten (Bauberatungstermin vereinbaren)
- 7.** Kontaktaufnahme mit Wasserverband, Leitungsträger und Straßenverwaltung
- 8.** Kontaktaufnahme mit den Nachbarn
- 9.** Vollständige Unterlagen (Baupläne, Beschreibungen, Energieausweis,...) einreichen
- 10.** Baubeginn erst nach Rechtskraft der Baubewilligung
- 11.** Benützung des Objektes erst nach Einbringen einer Fertigstellungsanszeige bei der Gemeinde

II. Die Baubehörde

Baubehörde in Oberösterreich ist grundsätzlich die **Gemeinde**. In erster Instanz ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister zuständig. In den Städten Linz, Wels und Steyr ist Baubehörde erster Instanz der Magistrat. Gegen Gemeindebescheide kann seit 01. Juli 2018 unmittelbar das Rechtsmittel der Beschwerde an das Oö. Landesverwaltungsgericht ergriffen werden. Dadurch wurde eine direkte und zeitnahe Entscheidungsmöglichkeit durch die Gerichte geschaffen. Allerdings bleibt der Gemeinde weiterhin die Möglichkeit, einen angefochtenen Bescheid in Form der Beschwerdevorentscheidung zu korrigieren.

Für die Erteilung einer Betriebsanlagengenehmigung bzw. für alle gewerberechtlichen Belange ist die Bezirkshauptmannschaft zuständig.

Behördliche Bauaufsicht § 41 Oö. BauO

Erhaltungspflicht § 47ff Oö. BauO

Während der Bauausführung kann sich die Baubehörde von der Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen oder Bedingungen und Auflagen des Baubescheids überzeugen. Den Organen ist der Zutritt jederzeit zu gestatten. Die Baubehörde kann bei Feststellung von Mängeln die Bauausführung untersagen (=Baueinstellung). Nach der Baufertigstellung dürfen die Gebäude nur im Rahmen der erteilten Baubewilligung benutzt werden. Stellt die Gemeinde eine bewilligungswidrige Benützung fest, ist diese bescheidmäßig zu untersagen. Zur Ermöglichung der Überprüfung des Bauzustandes besteht ein Zutrittsrecht der Baubehörde. Stellt die Behörde bewilligungslose bauliche Anlagen auf Grundstücken fest, hat sie dem Eigentümer bescheidmäßig einen Beseitigungsauftrag zu erteilen.

Eine unbefugte Bauführung (zB ohne Baubewilligung) oder eine Planabweichung oder Missachtung von Auflagen stellen Verwaltungsübertretungen dar, welche gemäß § 57 Oö. BauO 1994 mit Strafe bedroht sind.

III. Die Bauberatung

Bereits im Planungs- bzw. Vorentwurfsstadium eines Bauvorhabens ist es ratsam, die **Bauberatung** der **Stadtgemeinde Ansfelden** in Anspruch zu nehmen. Dort erhalten Sie auch zu Ihrem **konkreten** Bauvorhaben abgestellte **Auskünfte**.

a) Termine

Die aktuellen Bauberatungstermine der Stadtgemeinde Ansfelden finden Sie immer am Amtsblatt der Homepage. <http://www.ansfelden.at/amtstafel/>

Donnerstag von 15.00-17.00 Uhr

mit dem technischen Amtssachverständigen und dem Stadtplaner
(telefonische Voranmeldung in der Bauabteilung notwendig)

Die Anwesenheit des Stadtplaners ist dann notwendig, wenn es sich um neue Bauvorhaben handelt. Dieser hat die Einfügung des Neubaus in das Orts- und Landschaftsbild zu beurteilen.

b) Straßenverwaltung:

Gemäß § 18 Oö Straßengesetz 1991 bedürfen jegliche Bauten und auch sonstige Anlagen (wie lebende Zäune, Hecken, Parkflächen,...) welche innerhalb eines Bereichs von 8 m neben dem Straßenrad errichtet werden, der Zustimmung der Straßenverwaltung. Für Gemeindestraßen ist der Straßenverwalter der Stadtgemeinde Ansfelden, für Landesstraßen die Straßenmeisterei Ansfelden zuständig.

Ing. Arnel Duvnjak: Hauptplatz 41, 4053 Haid, 07229 840 1331 / 0676 89 84 80 442

Landesstraßenverwaltung, Straßenmeisterei Ansfelden:

Traunuferstraße 98, 4052 Ansfelden, 0732 772042100

c) Die wichtigsten Bauvorschriften in Oberösterreich

Oö. Bauordnung 1994 – Oö. BauO 1994

Oö. Bautechnikgesetz 2013 – Oö. BauTG 2013

Oö. Raumordnung 1994 – Oö. RaumO 1994

Oö. Bautechnikverordnung 2013 – BauTV 2013

IV. Einreichung eines Bauvorhabens

a) Anzeige- oder Bewilligungspflicht

Grundsätzlich muss vor Einreichung der notwendigen Unterlagen unterschieden werden, ob ein Bauvorhaben bewilligungspflichtig, oder bloß anzeigepflichtig ist, oder ob es gänzlich anzeige- und bewilligungsfrei ist (sehr selten).

Als Grundsatz kann man davon ausgehen, dass alles, was ein Dach hat, auch zumindest der Anzeigepflicht unterliegt. Hiervon gibt es natürlich Ausnahmen.

Ebenso ist es sehr ratsam vor Abgabe der vollständigen Einreichunterlagen einen **Vorabzug** erstellen zu lassen und diesen der Baubehörde zur Vorprüfung zu übergeben. Gemeinsam mit dem Amtssachverständigen erfolgt dann eine Begutachtung und es können noch etwaige Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden, ehe die Pläne vervielfältigt und endgültig eingereicht werden.

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben gem. § 24 Oö. BauO 1994**

- Der Neu-/Zu- oder Umbau von Gebäuden
- Die Errichtung von baulichen Anlagen wenn diese geeignet sind, eine Erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören
- Änderung des Verwendungszweckes wenn dadurch schädliche Umwelt-einwirkungen zu erwarten sind
- Der Abbuch von Bauwerken wenn diese an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind
- Die Errichtung von beheizten Wintergärten
- Der Ausbau des Dachgeschosses
- Eine Änderung der Dachform wenn dadurch das Objekt höher wird
- Die Neuerrichtung einer Garage
-

Notwendige Unterlagen für eine Einreichung

- Ansuchen auf Baubewilligung (Formular)
- 3x Einreichpläne mit Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitt von befugtem Planverfasser
- 3x Baubeschreibung (Muster liegt auf)
- Energieausweis
- Sonstige Befunde

- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben gem § 25 Oö. BauO 1994**

- Carports / Schutzdächer bis 35 m² Dachfläche
- Gartenhütten bis 15 m²
- Verglasungen von Balkonen oder Loggien
- Herstellung von unbeheizten Wintergärten
- Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 m

- Herstellung von Schwimmbecken oder Schwimmteichen mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder mehr als 35 m² Dachoberfläche
- Errichtung von Senkgruben
- Anbringung oder Errichtung von Solaranlagen mit mehr als 20 m²
- Errichtung von Aufzügen in bestehenden Gebäuden
- Geländeänderungen um mehr als 1,5 m
-

Notwendige Unterlagen

- Anzeige eines sonstigen Bauvorhabens (Formular)
- 2x Anzeigeplan mit Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitt
- 2x Baubeschreibung (kann eventuell auch auf dem Bauplan erfolgen)

Bei den meisten anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist es nicht notwendig einen befugten Planverfasser beizuziehen (= Pläne können selbst erstellt werden). Ausnahmen gem. § 25 Abs. 4 Z. 2 Oö. BauO 1994

Alle Formulare stehen auf der Homepage der Stadtgemeinde Ansfelden zum Download zur Verfügung : <http://www.ansfelden.at/service/formulare/formulare/>

Ebenso liegen in der Bauabteilung Muster auf (zB Gartenhütte, Carport,...)

b) Verfahren bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben

- **Vereinfachtes Verfahren**

Nachbarunterschriften auf dem Bauplan = keine Bauverhandlung

Alle Nachbarn im Umkreis von 10 bzw. 50 m um das gegenständliche Grundstück bestätigen mit ihrer Unterschrift auf den 3 Bauplänen, dass sie mit dem Bauvorhaben bei plangemäßer Ausführung einverstanden sind und keine Einwendungen dagegen erheben. Der amtliche Bausachverständige erstellt seinen Befund und das Gutachten mit diversen Auflagen, welche dann als Grundlage für den Baubewilligungsbescheid der Baubehörde dienen.

- **Bauverhandlung**

Von der Baubehörde wird eine mündliche Verhandlung vor Ort anberaumt, zu welcher alle Nachbarn im Umkreis von 10 bzw. 50 m um das gegenständliche Grundstück geladen werden. Im Zuge der Bauverhandlung haben die Nachbarn die Möglichkeit Fragen zu stellen oder Einwendung gegen das Projekt zu erheben.

c) Baubeginnsmeldung

Vor Baubeginn ist der Baubehörde der Bauführer bekannt zu geben und hat dieser die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gem. § 40 Oö. BauO idgF. zu unterfertigen.

d) Baufertigstellung gem. § 38 Oö. BauO 1994

Eine Baubewilligung erlischt nach **3 Jahren** wenn mit dem Bau nicht begonnen wurde bzw. nach **5 Jahren** wenn der Bau nicht fertiggestellt wurde.

Bei Neu- Zu- oder Umbauten ist die Fertigstellung der Baubehörde anzuzeigen (Formular).

V. Bauplatz und Verkehrsflächenbeitrag

Der Neu- Zu- oder Umbau von Gebäuden darf grundsätzlich nur auf Grundflächen bewilligt werden, für die eine Bauplatzbewilligung vorliegt oder diese spätestens gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird. Die Bauplatzbewilligung ist schriftlich zu beantragen und mit Bescheid zu erteilen. Hierfür muss sich die Grundfläche für eine Bebauung eignen, die Aufschließung muss möglich sein, es dürfen nicht Bestimmungen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans oder Gesetzes entgegenstehen, der Bauplatz muss eine gewisse Mindestgröße aufweisen und sie muss mit den Grundsätzen einer zweckmäßigen Bebauung vereinbar sein.

Teilweise werden im Zuge der Bauplatzbewilligung auch Grundstücksteilungen vorzunehmen sein.

Antrag um baubehördliche Bewilligung von Bauplätzen:

<http://www.ansfelden.at/service/formulare/formulare/>

Mit der Bebauung einer Liegenschaft erwachsen der Allgemeinheit eine Reihe von Verpflichtungen und Lasten, da in der Regel die öffentliche Hand für die erforderliche Aufschließung (Straße, Kanal, Wasser) aufkommen muss, damit eine Bebauung überhaupt möglich ist. Diese Leistungen sind mit erheblichen Kosten verbunden, kommen aber in erster Linie dem Bauwerber zugute, weshalb es auch gerechtfertigt ist, den Bauwerber bzw. Grundeigentümer jedenfalls zur Leistung eines Beitrages zu den Aufschließungskosten heranzuziehen.

Nachstehend werden daher die wichtigsten Aufschließungsbeiträge angeführt und in den Grundzügen beschrieben, um Überraschungen bei der Beitragsvorschreibung zu vermeiden.

a) Aufschließungs- und Erhaltungsbeitrag

Gemäß § 25 ff Oö. ROG 1994 müssen die Gemeinden für unbebaute als Bauland gewidmete Grundstücke Aufschließungsbeiträge vorschreiben. Sollten für das bisher unbebaute Grundstück bereits Aufschließungsbeiträge, welche in 5 Jahresraten vorzuschreiben sind, entrichtet worden sein, so werden diese in Abzug gebracht. Die Höhe der Aufschließungsbeiträge ist von der für die Berechnung heranzuziehenden Fläche des unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundstückes abhängig. Die Aufschließungsbeiträge für Kanalanschluss und Wasserversorgungsanlage errechnen sich aus der Fläche in m² die innerhalb des Anschlussbereichs von 50m zum Kanal/Wasserleitungsstrang liegen und (multipliziert mit) dem im Gesetz festgelegten Einheitssatz. Nähere Einzelheiten sind dem § 26 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 zu entnehmen. Unter bestimmten im § 27 ROG genannten Voraussetzungen ist eine einmalige Ausnahme vom Aufschließungsbeitrag zu erteilen. Diese bewirkt, dass 10 Jahre lang kein Beitrag bezahlt werden muss, im Gegenzug dafür aber auf dem betreffenden Grundstück auch 10 Jahre lang weder bewilligungs- noch anzeigenpflichtige Bauvorhaben errichtet werden dürfen. Ab dem fünften Jahr wird jährlich der sogenannte Erhaltungsbeitrag fällig (wenn das Grundstück immer noch nicht bebaut ist). Dieser wird aber im Falle einer Bebauung und der damit zusammenhängenden Anschlussgebühr nicht angerechnet.

b) Verkehrsflächenbeitrag:

Gemäß §§ 19 ff Oö. BauO 1994 wird mit der Erteilung der Baubewilligung oder bei Errichtung einer Verkehrsfläche (wobei eine Generalsanierung einer Neuerrichtung gleichkommt) der Verkehrsflächenbeitrag fällig.

Voraussetzung für die Vorschreibung ist der Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes und dass für die Liegenschaft bisher noch kein Verkehrsflächenbeitrag gem. Oö. BauO bezahlt wurde.

Befreiung von der Vorschreibung für: den Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind und baurechtlich nur untergeordnete Bedeutung haben, wie z.B. Garten- und Gerätehütten, Garagen etc. bis 70 m²;

den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschosses; den sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche höchstens um 100 m² vergrößert wird; den Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden im Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes sowie von sonstigen Gebäuden, wenn die Aufschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, deren Errichtung im Wege einer Beitrags- oder Interessentengemeinschaft finanziert wurde und der Hofbereich oder das sonstige Gebäude mit einem entsprechenden Anteil in die Beitrags- oder Interessentengemeinschaft einbezogen war oder ist.

Weiters gibt es eine Ermäßigung (60%) für Bauvorhaben: die nach dem Oö. WohnbauförderungsG gefördert werden; für Kleinhausbauten; für Gebäude, die gemeinnützigen oder öffentlichen Aufgaben dienen; für Gebäude von Klein- und Mittelbetrieben sowie land-und forstwirtschaftliche Betrieben.

Berechnung:

Für die der Berechnung zugrundeliegende Bauplatz- oder Grundstücksfläche ist der Verkehrsflächenbeitrag nur einmal zu entrichten. Sollten bereits einmal aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung Beiträge geleistet worden sein, so werden diese Beiträge natürlich angerechnet, von einer Beitragspflicht befreien diese freiwillig geleisteten Beiträge nicht.

Beitrag =

anrechenbare Frontlänge (F) x anrechenbare Fahrbahnbreite (B) x Einheitssatz (ES)

Die anrechenbare Fahrbahnbreite beträgt lt. Oö. Bauordnung einheitlich 3 m.

Der Einheitssatz wurde mit Verordnung der Oö. Landesregierung (Oö. Einheitssatz-Verordnung 2011) mit € 72,00 festgesetzt.

Sollte zum Zeitpunkt der Vorschreibung die Straße noch nicht staubfrei ausgebaut sein, so werden nur 50 % des errechneten Anliegerbeitrages vorgeschrieben, die restlichen 50 % dann bei Staubfreimachung der Straße zu den dann gültigen Sätzen.

c) Kanal- und Wasseranschlussgebühr:

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ansfelden betreffend die Kanalanschluss- und Kanalbenützungsgebühr (Kanalgebührenordnung für die Stadtgemeinde Ansfelden).

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Ansfelden betreffend die Wasseranschluss- und (Wasserbezugsgebühr Wassergebührenordnung für die Stadtgemeinde Ansfelden).

Beide Tarifordnungen stehen auf der Homepage des Wasserverbandes zum Download zur Verfügung:

http://www.wvb.at/Gebuehren_und_Tarife/Verordnungen/Stadtgemeinde_Ansfelden

Gemeindegebiet Fleckendorf:

Bei jedem Neubau von Wohngebäuden muss eine ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt werden. Soweit keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden ist, ist gemäß § 28 Abs. 1 Z. 5 Oö. BauO dem Antrag auf Baubewilligung ein Wasserbefund (= der Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreien Trinkwasser nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013) anzuschließen.

Nach dem Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 besteht für Wohngebäude grundsätzlich Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation, wenn die kürzeste Entfernung zum Kanalstrang nicht mehr als 50m beträgt. Die Errichtung von Senkgruben ist nur zulässig, wenn dies im Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde vorgesehen ist. Im Gemeindegebiet Fleckendorf ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation nicht möglich, daher ist die Errichtung von Senkgruben erforderlich.

Die aktuelle Senkgrubentarifordnung des Wasserverbandes GR Ansfelden steht auf deren Homepage zum Download zu Verfügung. Weiters bietet die Stadtgemeinde Ansfelden die Möglichkeit an, durch Vertragsabschluss die Abfuhr- und Entsorgung von Senkgrubeninhalten zur öffentlichen Fäkalienübernahmestation (durch den Maschinenring St. Marien) zu übernehmen. Nimmt man den angebotenen Entsorgungsdienst nicht in Anspruch, sind genaue Entsorgungsnachweise zu führen.

VI. Raumordnung (Oö. ROG 1994)

a) Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist eine Verordnung der Gemeinde welche festlegt, welche Gemeindeflächen Bauland, Verkehrsfläche oder Grünland sind. Auch das örtliche Entwicklungskonzept ist Teil des Flächenwidmungsplans. Er ist auf 10 Jahre ausgerichtet.

Widmungen im Bauland:

Als Bauflächen dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung eignen.

W – Wohngebiet

D – Dorfgebiet

K – Kerngebiet

M – Mischbaugebiet

B – Betriebsbaugebiet

I – Industriegebiet

G – Geschäftsbaugebiet

Ländeflächen, Zweitwohngebiete, Sondergebiete des Baulands und Kurgebiete

Der Gemeinderat ist das nach dem Oö. ROG 1994 zuständige Gemeindeorgan für die Erstellung und Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.

Die Landesregierung als Aufsichtsbehörde hat die Gesetzmäßigkeit dieser Planungen zu prüfen und letztlich die Umwidmung zu genehmigen oder zu versagen. Ein Rechtsanspruch auf Umwidmung oder ein Anspruch auf eine bestimmte Widmung für ein Grundstück besteht nicht. Der Gemeinderat muss sich aber innerhalb von sechs Monaten mit einer entsprechenden Anregung befassen. In diesem Verfahren haben die Grundeigentümer allerdings nur ein Anhörungsrecht und kein Recht auf eine anfechtbare bescheidmäßige Erledigung des Ansuchens.

b) Grünland

Gemäß § 30 Abs. 5 OÖ ROG dürfen im Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH ist bei Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erforderlich ist, an die

hiefür maßgeblichen Kriterien ein strenger Maßstab anzulegen. Grund dafür ist, dass verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Nebentätigkeit nachgeht, und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt werden. Das Vorliegen einer solchen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ist anhand eines wenigstens auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichteten Betriebskonzeptes zu prüfen.

c) Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist ebenfalls eine Verordnung der Gemeinde. Bebauungspläne werden erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung des Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne regeln die Vorschriften der Bebauung für die im Bebauungsplan festgelegten Grundstücke. Ob ein Grundstück von einem Bebauungsplan erfasst ist kann am Gemeindeamt erfragt werden. Auch Einsichtnahme in den Bebauungsplan ist am Gemeindeamt möglich.

Die Änderung oder die Schaffung eines Bebauungsplanes im Bereich einer einzelnen Parzelle ist grundsätzlich möglich. Die Änderung muss aber die Voraussetzungen des § 36 Abs. 1, oder Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 erfüllen. Das bedeutet im Wesentlichen, dass

- für die Änderung sachliche Überlegungen sprechen müssen,
- diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widersprechen darf und
- Interessen Dritter nicht verletzt werden dürfen.

Eine Einzeländerung, die ausschließlich subjektiven Interessen bzw. der Begünstigung eines einzelnen Bauwerbers dient, ohne dass dafür auch zumindest objektive sachliche Gründe sprechen würden, ist nicht möglich.

d) Häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit der Flächenwidmung:

Auszugshaus - Kann ich nach der Übergabe meines landwirtschaftlichen Betriebs ein Auszugshaus errichten?

Sofern ein geeignetes als Bauland (z.B. Dorfgebiet oder Wohngebiet) gewidmetes Grundstück zur Verfügung steht, kann darauf ein Wohnhaus errichtet werden,

das unter Umständen die Funktion eines Auszugshauses erfüllt. Sofern nur Grünland zur Verfügung steht, gilt §30 Abs. 5 ROG. Auszugshäuser dürfen, soweit die Wohnbedürfnisse im Rahmen des Ausgedinges nicht im land- und forstwirtschaftlichen Baubestand sichergestellt werden können oder ein Zubau nicht möglich ist, nur im unmittelbaren Nahbereich des land- und forstwirtschaftlichen Hauptgebäudes errichtet werden. Die Ver- und Entsorgung muss sichergestellt sein. Die Eröffnung einer eigenen Einlagezahl für das Auszugshaus im Grundbuch ist unzulässig.

Darf auf einem als Grünland gewidmeten Gartengrundstück ein Schwimmbecken errichtet werden?

Im Grünland dürfen nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung nötig sind (§ 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994). Da ein Schwimmbecken keine Notwendigkeit für die Land- und Forstwirtschaft darstellt, stehen der Errichtung eines solchen Bauwerks raumordnungsrechtliche Gründe entgegen. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn Sie selbst eine Land- oder Forstwirtschaft betreiben sollten und im Wohnbereich (des Anwesens) an die Errichtung eines Schwimmbeckens (in der herkömmlichen Größe) gedacht hätten. In diesen Fall ist ein Schwimmbecken als Bestandteil der Wohnnutzung im Sinn der heute verstandenen Wohnqualität zu werten.

Welche Art von Grundstück kommt für eine Holzhütte oder einen Schuppen in Frage?

Für Holzhütten bzw. Geräteschuppen kommen in erster Linie die Baulandwidmungen Wohngebiet, Dorfgebiet und gemischtes Baugebiet in Frage. Handelt es sich hingegen um Grünland, so dürfen die genannten Bauten dort nur dann errichtet werden, wenn sie nötig sind, um das Grünland widmungsgemäß (= etwa für einen landwirtschaftlichen Betrieb) zu nutzen.

Im Fall einer Baulandwidmung ist zu beachten, dass für dieses Grundstück möglicherweise ein Bebauungsplan besteht, der besondere Vorschriften enthalten könnte.

Sternchenhaus - Darf an Stelle eines abgerissenen Wohnhauses im Grünland ein Neubau errichtet werden?

Grund für die Schaffung von "Sternchenhäusern" (oder "Sternchenbauten") war der, dass (reine) Wohnbauten im Grünland an sich nicht zulässig sind. Bereits bestehenden Wohngebäuden im Grünland (nur solche können als Sternchenhäuser ausgewiesen werden!) sollte mit dieser Art der Kennzeichnung im Flächenwidmungsplan ein Bestandschutz gegeben, diese also rechtlich gesichert werden. Mit dieser "Sternsignatur" ist die Widmung "Dorfgebiet" verbunden, weshalb auch ein Neubau zulässig ist. In dieser Widmungskategorie ist allerdings (insgesamt) nur ein Hauptgebäude erlaubt.

Ist der Einbau von Wohnungen in den Wirtschaftstrakt eines Bauernhofes, welcher nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird möglich ?

Zufolge der Bestimmung des § 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude (z.B. Wirtschaftstrakt...) u.a. für Wohnzwecke verwendet (umgebaut) werden. Dies allerdings nur unter den für Bauernhöfe im Grünland geltenden Voraussetzungen des § 30 Abs. 6. Absatz 7 ROG. Dieser ordnet an, dass eine Verwendung für Wohnzwecke nur für insgesamt höchstens vier Wohneinheiten erlaubt ist. Eine darüberhinausgehende Verwendung bestehender land- und forstwirtschaftlicher Gebäude, also eine Verwendung für mehr als vier Wohneinheiten bedarf daher einer Sonderausweisung im Flächenwidmungsplan.

Hühnerstall im Wohngebiet gem. §22 ROG?

Für einen Hühnerstall besteht in "reinen Wohngebieten" nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kein Bedarf für die Bewohner und ist daher die Errichtung eines Hühnerstalles samt Unterständen in "reinen Wohngebieten" unzulässig. Maßgebend für den täglichen Bedarf ist nicht der Bedarf einzelner Bewohner, sondern der tägliche Bedarf der in einem "reinen Wohngebiet" wohnenden Menschen. Dabei kommt es auf die wirtschaftlichen oder kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung des Wohngebietes an, nicht aber etwa darauf, was der Tierhalter selbst als seine wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnisse beurteilt. Der Verwaltungsgerichtshof hat dezidiert festgestellt, dass solche Bauten und Anlagen "keinesfalls als der typischen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung dienend angesehen werden können".

VII. Bautechnikgesetz (Oö. BauTG 2013)

a) Wichtigste Begriffsbestimmungen gem. § 2 Oö. BauTG 2013

-Bauwerk: Eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bauchtechnische Kenntnisse erforderlich sind.

-Gebäude: Überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann.

-Nebengebäude: Ein Gebäude mit höchstens einem Geschoss über dem Erdboden und einer Traufenhöhe von bis zu 3 m über dem Erdgeschossfußboden, welches im Vergleich zur Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient.

-Schutzdach: Ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen.

-Neubau: Die Herstellung eines neuen Gebäudes.

-Umbau: Eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen als ein anderes anzusehen ist.

-Zubau: Die Vergrößerung eines Gebäudes, ausgenommen die Errichtung von Gaupen.

b) Wichtigste Abstandsvorschriften §§40 ff Oö. BauTG

Soweit ein rechtskräftiger Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden beim Neu- Zu- oder Umbau von Gebäuden ein Mindestabstand zu den Nachbargrundgrenzen von mindestens 3 m bzw. bei einer Gebäudehöhe von mehr als 9 m mindestens 1/3 Gebäudehöhe. Bei Schutzdächern ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss gem. § 18 Oö. StraßG 1991 mit der zuständigen Straßenverwaltung geklärt werden.

§ 41 Oö. BauTG 2013 normiert eine Vielzahl von Ausnahmetatbeständen nach welchen ein geringerer Abstand zu den Nachbargrundgrenzen möglich wird.

VIII. Häufig gestellte Fragen

Welche baurechtlichen Schritte sind im Fall einer Renovierung zu setzen?

Renovierungsarbeiten können je nach Art und Umfang unter die bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen oder bewilligungs- und anzeigefreien baulichen Maßnahmen fallen. Eine Bewilligungspflicht liegt nach § 24 Abs. 1 Z. 1 und 3 Oö. Bauordnung 1994 vor, wenn die Renovierung im Zuge eines Umbaus des Gebäudes erfolgt (= eine so weitgehende bauliche Änderung, dass das Gebäude nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen, z.B. hinsichtlich eines Geschosses, als ein anderes anzusehen ist) oder damit eine solche Änderung des bisherigen Verwendungszwecks verbunden ist, dass dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Das Bauvorhaben würde hingegen lediglich der Anzeigepflicht (§ 25 Abs. 1 Z. 3 lit. b Oö. Bauordnung 1994) unterliegen, wenn es sich um eine keinen Umbau darstellende Änderung oder Instandsetzung des Gebäudes handelt und die Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert wird. Anzeigepflicht besteht weiteres im Fall einer "größeren Renovierung" eines Gebäudes (zu diesem Begriff vgl. § 2 Z. 15 Oö. Bautechnikgesetz 2013). Liegt hingegen keine der beschriebenen Maßnahmen vor, so handelt es sich um ein bewilligungs- und anzeigefreies Bauvorhaben. In diesem Fall ist es selbstverständlich nicht notwendig, irgendwelche Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen.

Brauche ich für die Bauanzeige immer einen Bauplan einer befugten Planverfasserin oder eines befugten Planverfassers?

Nein. Bei "kleineren" gemäß § 25 Abs. 1 Z. 4 bis 15 Oö. BauO der Anzeigepflicht unterliegenden Bauvorhaben (z.B. Verglasung von Balkonen und Loggien, Errichtung von Wintergärten, Schwimmbecken oder bestimmten Solaranlagen) genügt grundsätzlich eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Anzeigeplan mit Lageplan, Ansichten, Grundriss und Schnitt), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muss.

Was passiert wenn ich als „Nachbar“ nicht an der Bauverhandlung teilnehme?

Nachbarn gem § 31 Abs. 1 Oö. BauO sind bei Wohngebäuden die Eigentümer der Grundstücke die zum bebauenden Grundstück nicht mehr als 10 m, bei allen anderen Bauvorhaben die Eigentümer jener Grundstücke die nicht mehr als 50 m entfernt liegen. Jedoch nur unter der Voraussetzung der voraussichtlichen subjektiven Beeinträchtigung. Haben Sie eine Kundmachung zur Bauverhandlung erhalten und wollen keine Einwendungen erheben (sind also mit dem Bauvorhaben einverstanden) müssen sie nicht zur Verhandlung erscheinen. Sie verlieren damit ihre Parteistellung im Verfahren (Präklusion).

Was ist heranrückende Bebauung?

Den Einwand der „heranrückenden Bebauung“ gem §31 Abs. 5 Oö. BauO kann nur der Eigentümer eines Grundstückes stellen, auf dem sich eine Betriebsanlage befindet. Grund dafür ist der Schutz des Vertrauens des Betriebsinhabers. Ihm könnten durch die heranrückende Wohnbebauung auf den umliegenden Grundstücken nachträglich Auflagen vorgeschrieben werden, weil von seiner Betriebsanlage eine Gefährdung oder unzumutbare Belästigung durch Immissionen ausgehen könnte.

Ist die Bauverhandlung "gültig" wenn der Nachbar nicht geladen wurde?

Auf die "Gültigkeit" einer Bauverhandlung hat es keinen Einfluss, wenn ein Nachbar entgegen dem Gesetz nicht zur Verhandlung geladen wurde. Die betreffende Person gilt in diesem Fall aber als übergangene Partei, die über ihren Antrag hin von der Baubehörde nachträglich in das Verfahren einzubeziehen ist (vgl. § 33 Oö. BauO 1994).

Wie groß muss ein Grundstück für einen Hausbau in etwa sein?

Faustregeln (ohne Garantie):

- 200 bis 300 Quadratmeter Grundfläche für eine Doppelhaushälfte bzw. für Reihenhäuser
- 500 bis 800 Quadratmeter Grundfläche für den Bau eines freistehenden Hauses

Was bedeutet GFZ?

= Geschossflächenzahl

Verhältnis aller Vollgeschossflächen (ohne Keller und Dachboden) gesamt zu der Grundstücksfläche.

Bsp.: GFZ von 0,8 = bei einem Grundstück mit 1000 m² sind max. 800 m² Geschoßfläche zulässig

Welche Einreichunterlagen benötigt man bei einer Gartenhütte?

Eine Gartenhütte mit mehr als 15 m² bedarf einer Baubewilligung. Der Baubewilligungsantrag ist schriftlich unter Beigabe der notwendigen Unterlagen beim zuständigen Gemeindeamt zu stellen.

Die Errichtung von Gartenhütten, deren bebaute Fläche nicht mehr als 15 m² beträgt, bedarf gemäß § 25 Abs. 1 Z. 9 OÖ BauO lediglich einer vorherigen Bauanzeige (schriftlich mit den notwenigen Unterlagen beim Gemeindeamt einzureichen).

Was ist der Mindestabstand eines Wohngebäudes zur Bauplatzgrenze?

Soweit keine besondere Bauweise vorliegt, müssen Neu- und Zubauten von bzw. bei Wohngebäuden zu den Bauplatzgrenzen einen Mindestabstand von 3 m (= Bauwich) einhalten (§40 Z.1 Oö. Bautechnikgesetz 2013). Ausnahmen ergeben sich nach Maßgabe des § 41 Oö. Bautechnikgesetz 2013.

Mindestabstand von Terrassen und Balkonen zur Bauplatzgrenze?

Mit das zukünftige Gelände überragenden Terrassen und Balkonen kann der gesetzliche Mindestabstand von 3 m unterschritten werden, allerdings muss ein Mindestabstand von 2 m eingehalten werden (§ 41 Abs. 2 Z. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013).

Was gilt für die Errichtung von Einfriedungen / Zäunen?

Es wird unterschieden, ob der Zaun an der Grundgrenze zur Straße (=öffentliches Gut) oder zu einem Nachbarn errichtet wird:

a) zum Nachbarn:

- max. Gesamthöhe 2m (darf auch mit Nachbarzustimmung nicht höher ausgeführt werden)
- grundsätzlich anzeigenfrei außer:

Ausführung in massiver Bauweise (Ziegel, Beton) und
höher als 1,50 m

= Anzeigepflicht gem. § 25 Abs. 1 Z. 14 Oö. BauO 1994

Das heißt, die Errichtung eines Holzzauns oder eines Maschendrahtzauns etc. zum Nachbarn ist bis zu einer Höhe von 2m zulässig und aus Sicht der Baubehörde anzeigenfrei.

Lebende Zäune, wie Hecken und dergleichen, unterliegen nicht der Oö. Bauordnung und sind daher jedenfalls anzeigen- und bewilligungsfrei.

b) zum öffentlichen Gut (Straße)

Einschlägig ist auch hier § 25 Abs. 1 Z. 14 Oö. BauO 1994:

„Stützmauern u. freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände unterliegen der Anzeigepflicht“. Wild- und Weidezäune, oder Stützmauern und freistehende Mauern/Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind anzeigenfrei. (§26 Z. 4 Oö. BauO 1994)

c) Zustimmung der Straßenverwaltung:

Unbedingt erforderlich ist immer die Einholung der Zustimmung der Straßenverwaltung. Gemäß § 18 Oö. StraßenG 1991 dürfen Bauten u. sonstige Anlagen,... an öffentlichen Straßen, innerhalb eines Bereichs von acht Metern neben dem Straßenrand nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden. Diese Zustimmung ist zu erteilen, wenn dadurch die gefahrlose Benutzbarkeit der Straße nicht beeinträchtigt wird.

Darf mit Garagen oder Garten- oder Gerätehütten bis an die Nachbargrundgrenze herangerückt werden?

Ja, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, unter folgenden Voraussetzungen (§41 Abs. 1 Z. 5 Oö. BauTG):

1. Die Summe aller im jeweiligen Seitenabstand gelegenen Längen der Bauwerke (einschließlich Dachvorsprünge) darf 15m nicht überschreiten
2. Die Traufenhöhe darf 3m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten
3. Die Gesamthöhe ist mit 7m limitiert

Demgegenüber ist der Abstand einer Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche im Baurecht nur insofern geregelt, als vor Garagentoren zur Straßenfluchlinie oder

zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen ist (§ 43 Abs. 5 Oö. BauTG 2013). Soll die Garage innerhalb eines Bereiches von 8 m neben Landes- oder Gemeindestraßen zu liegen kommen, ist überdies die Zustimmung der jeweiligen Straßenverwaltung gemäß § 18 Abs. 1 Oö. Straßengesetz 1991 erforderlich.

Ist eine Pergola oder ein überdachter Sitzplatz anzuge- bzw. bewilligungspflichtig?

Gemäß § 26 Z. 5 OÖ BauO gehören Pergolen zu den bewilligungs- und anzeigenfreien Bauvorhaben. Unter einer „Pergola“ kann allerdings nur ein regelmäßig in Leichtbauweise (vorzugsweise in Holz) ausgeführtes Gerüst verstanden werden, das für das „Ranken“ von Pflanzen erforderlich ist (vergleichbare Gerüste mit Abdeckungen – z.B. aus Glas, Kunststoffelementen o.ä. – fallen daher nicht mehr unter diesen Begriff). Handelt es sich in Wahrheit aber um einen (nicht allseits umschlossenen) überdachten Sitzplatz mit einer Fläche bis 35 m², besteht eine Bauanzeigepflicht gemäß §25 Abs. 1 Z. 9b Oö. BauO 1994.

Ist der Ersatz eines Flachdaches durch ein Walmdach baubewilligungspflichtig ?

Die geplante Baumaßnahme stellt eine Vergrößerung eines Gebäudes der Höhe nach und damit einen baubewilligungspflichtigen Zubau dar. Um die entsprechende Bewilligung ist bei der örtlich zuständigen Baubehörde einzukommen. Bei Zubauten ist zu den Nachbargrundgrenzen, soweit ein Bebauungsplan nichts anderes festgelegt, grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Bis an die Grundgrenze kann unter den Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 Z. 5 Oö. BauTG 2013 gebaut werden.

Ist die Errichtung eines Carports baubewilligungs- oder anzeigenpflichtig?

Nach den OÖ. Bauvorschriften genügt bei einem Carport bis 35 m² bebauter Fläche vor Errichtung eine Bauanzeige (§ 25 Abs. 1 Z. 9 Oö. Bauordnung 1994); für größere Carports wäre eine Baubewilligung erforderlich. Voraussetzung ist, dass auch tatsächlich ein Carport (= Schutzdach) vorliegt = an mind. 2 Seiten geöffnet. Sollte das Bauwerk nämlich „überwiegend umschlossen“ sein und damit bereits von einem Gebäude auszugehen sein, würde lediglich bis zu einer bebauten Fläche von 15 m² eine Anzeigepflicht

bestehen und darüberhinausgehend eine Bewilligung erforderlich werden. Garagen unterliegen immer der Bewilligungspflicht.

Ist ein Carport an der Nachbargrundgrenze zulässig?

Sofern die Bestimmungen eines Bebauungsplanes nichts anderes festlegen, dürfen Carports unter folgenden Voraussetzungen näher als 3 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden:

- soweit die den Nachbargrundgrenzen zugewandten Außenwände einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, sind in diesen Türen und Fenster unzulässig; in Außenwänden, die an solche Außenwände anschließen, müssen Türen und Fenster von der Nachbargrundgrenze einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen, soweit es sich nicht um Einfahrten, Garagentore, Loggien und dergleichen handelt;
- die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten;
- die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen darf 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen;
- die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 7 m nicht überschreiten; § 40 Z 6 gilt sinngemäß; Mansarddächer sind in diesem Bereich unzulässig;
- bei Pultdächern mit einem dem Nachbargrundstück zugewandten First darf dessen Höhe 3 m über dem Erdgeschoßniveau nicht überschreiten.

Überdies ist aus Sicht des Brandschutzes zu beachten, dass Garagenwände, die weniger als 2 m von der Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze entfernt sind, in besonderer brandschutztechnischer Ausführung errichtet werden müssen.

Was ist beim nachträglichen Anbau eines Balkons zu beachten?

Die (nachträgliche) Errichtung eines Balkons bedarf der Bauanzeige bei der Gemeinde, weil diese Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile ist und/oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert (§ 25 Abs. 1 Z. 3 lit. b Oö. Bauordnung 1994). Zu beachten ist, dass mit

Balkonen ein Mindestabstand von 2 m zu den Bauplatzgrenzen nicht unterschritten werden darf (§ 41 Abs. 2 Z. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013). Dies gilt jedoch nicht innerhalb eines geschlossen bebauten Gebiets.

Wie ist die nachträgliche Verglasung von Balkonen oder die Herstellung eines Wintergartens zu beurteilen?

Gemäß § 25 Abs. 1 Z 5 Oö. BauO 1994 ist die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten (unbeheizt!) vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde (bloß) anzugeben.

Was ist bei der Herstellung eines Wintergartens zu beachten?

Die Errichtung eines Wintergartens ist anzeigenpflichtig (§ 25 Abs. 1 Z. 5 Oö. BauO 1994). Bildet der Wintergarten mit dem bisherigen Wohnraum des Altbestandes, an den er angebaut werden soll, einen funktionalen und baulichen Zusammenhang, liegt ein Zubau (§ 2 Z. 32 Oö. BauTG 2013) vor, der die im Bebauungsplan oder im Gesetz festgelegten Abstände zu den Nachbargrundgrenzen einhalten muss. Beheizte Wintergärten unterliegen der Baubewilligungspflicht.

Was ist bei Errichtung eines Schwimmteichs oder Swimmingpools zu beachten?

Eine Baubewilligungspflicht für "Schwimmteiche, Schwimm- und sonstige Wasserbecken" besteht in keinem Fall. Bauten der genannten Art mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 35 m² bedürfen einer Bauanzeige (§ 25 Abs. 1 Z. 6 Oö. Bauordnung 1994). Beträgt die Tiefe nicht mehr als 1,5 m und die Wasserfläche höchstens 35 m², so handelt es sich um ein bewilligungs- und anzeigenfreies Bauvorhaben.

IX. Wichtige Kontaktdaten:

Bauabteilung Stadtgemeinde Ansfelden

Hauptplatz 41, 4053 Haid

bau@ansfelden.at

07229 840 -

DI Mario Habichler - 1310

Gruppenleiter Bauabteilung

Ortsbildpflege; Raumordnung; Bautechnik

Ing. Mag. Thomas Salzbacher - 1320

Abteilungsleiter Baurecht

Allgemeine Baurechtsangelegenheiten, Beseitigungsaufträge, Benützungsverbote etc.; Auskunftserteilung über sämtliche baurechtliche Belange; Entgegennahme der Bauansuchen, Bauanzeigen und Vorprüfung; Einholung von Stellungnahmen zu Bauansuchen; Teilnahme an Gewerbeverhandlungen; Verhandlungsleiter bei Bauverhandlungen, soweit diese Tätigkeit nicht vom Bürgermeister bzw. seinem Vertreter durchgeführt wird; Bearbeitung von Bauanzeigen, Baufreistellungen, Bauansuchen und Berufungen

Mag. Tamara Höhlhubmer – 1323

Allgemeine Baurechtsangelegenheiten, Raumordnungsverfahren Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Beseitigungsaufträge, Benützungsverbote etc.; Auskunftserteilung über sämtliche baurechtliche Belange; Entgegennahme der Bauansuchen, Bauanzeigen und Vorprüfung; Einholung von Stellungnahmen zu Bauansuchen; Teilnahme an Gewerbeverhandlungen; Verhandlungsleiterin bei Bauverhandlungen, soweit diese Tätigkeit nicht vom Bürgermeister bzw. seinem Vertreter durchgeführt wird; Bearbeitung von Bauanzeigen, Baufreistellungen, Bauansuchen und Berufungen; Ausschreibungen von Bauverhandlungen; Ausfertigung von Baubewilligungsbescheiden; Gebührenvorschreibung; Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge, Vertretung für feuerpolizeiliche Belange;

Franz Berger – 1322

Raumordnungsverfahren Flächenwidmungs- und Bebauungsplan; Allgemeiner Parteienverkehr; Einholung von Stellungnahmen zu Umwidmungen; Bebauungsplanänderungen; Kundmachungen für gewerbopolizeiliche bzw. wasserrechtliche Verhandlungen; Erstellung von Anrainerverzeichnissen, Straßenbezeichnungen und Hausnummerierungen; Führung einer Objekt- und Grundstücksbörsen

Robert Zika – 1325

Verfahren nach dem OÖ Kulturflächenschutzgesetz (Aufforstungen); Bauprotokoll und Adress GWR II Online; Meldungen an das Finanzamt, Vermessungsamt, Grundbuch etc.; Bestätigungen; Ausschreibungen von Bauverhandlungen; Ausfertigung von Baubewilligungsbescheiden; Gebührenüberwachung und -vorschreibung; Führung der Stempelgebührenkassa; Fertigstellungsmeldungen

Manuela Andorfer – 1321

Verkehrsflächenbeitrag; Baurechtsangelegenheiten: Entgegennahme Bauansuchen, Bauanzeigen, Baufreistellungen und Vorprüfung, Beseitigungsaufträge, Benützungsverbote usw.; Bauplatzbewilligungen; Grundbuchsangelegenheiten; Aktenablage

Kurt Kaltenböck – 1324

Ausschreibung und Durchführung der Feuerbeschau + Ausfertigung von Bescheiden; Durchführung der Nachbeschau; Hausnummerntafeln; Veranstaltungsanzeigen; Fahrradcodierung; Klimabündnis; Umweltpreis

Alfred Ramler – 1334

Neuerrichtung und bauliche Instandhaltung von Gebäuden; Örtliche Bauaufsicht bei Bauvorhaben der Stadtgemeinde Ansfelden; Projektierung und Neuerrichtung von Sirenenanlagen; Sanierungs- und Raumerforderniskonzepte; Straßenbeleuchtungsanlagen (Neubau); Straßenneubau; Vertretung der Stadtgemeinde Ansfelden bei Verhandlungen anderer Verwaltungsstellen

Carina Lepschi – 1333

Ausführungspläne (Erstellung); Bau- und Raumordnungsprojekte (Mithilfe); Berechnung von Grundsteuerbefreiungen; Bestandspläne sämtlicher gemeindeeigener Objekte; CAD- u. Handpläne für die GGIII (Erstellung); Grundsteuerbefreiung - Berechnung und Bescheide; Projektpläne für Bauvorhaben der Stadtgemeinde Ansfelden

Astrid Gusenbauer – 1332

Schriftführerin im Stadtrat sowie im Gemeinderat / Stellvertreterin; Schriftführerin im Straßenausschuss; Schriftführertätigkeiten, Schreibarbeiten für Baurecht; Sekretariat Bautechnik

Straßenverwaltung Stadtgemeinde Ansfelden

Hauptplatz 41, 4053 Haid

Ing. Arnel Duvnjak

07229 840 1331 / 0676 89 84 80 442

bau@ansfelden.at

Wasserverband Großraum Ansfelden

Anton-Bruckner-Straße 12, 4020 Ansfelden

Tel.: 07229 88391

Netz OÖ GmbH (Strom und Erdgas)

Neubauzeile 99, 4020 Linz

059 0701 9170

Linz AG Strom

Wienerstraße 151, 4020 Linz

Tel.: 0732 3400 5000

Telekom Austria AG

Anastasius-Grün-Straße 5, 4020 Linz

Tel.: 0800 100100

Bezirkshauptmannschaft Linz-Land

Kärntnerstraße 16, 4020 Linz

Tel.: 0732 / 694 14-0, Fax: 0732/ 694 14-266 399

E-Mail: bh-ll.post@ooe.gv.at

Amt der Oö. Landesregierung

Abteilung Anlagen-, Umwelt- und Wasserrecht

4021 Linz, Kärntnerstraße 10-12

Tel.: 0732 / 7720-12 599

E-Mail: auwr.post@ooe.gv.at, Internet: www.land-oberoesterreich.gv.at

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Broschüre nur als Hilfestellung dient und keine vollständige Auflistung aller Rechtsfragen enthält und jeder Fall einer individuellen Betrachtung bedarf.

Notizen:

Stand: Juni 2019
Mag. Tamara Höhlhubmer