



CHECKLISTE für BAUWERBER/INNEN

Vor der Planung:

Waldzell, am 14. August 2023

Rechtliche Voraussetzungen klären:

- **Flächenwidmungsplan überprüfen:** Für den Neu-, Zu oder Umbau eines Wohnhauses ist die Flächenwidmung „Bauland“ (= Wohngebiet, Dorfgebiet, gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, etc.) erforderlich. Ausnahmen bestehen im Grünland für aktive und stillgelegte land- und forstwirtschaftliche Betriebe bzw. landwirtschaftliche Bauten.
- **Bauplatzbewilligung:** Ist für das zu bebauende Grundstück bereits eine Bauplatzbewilligung vorhanden? Wenn ja, welche Auflagen/Bedingungen sind in dieser verankert? Wenn nein, Ist für das Bauvorhaben überhaupt eine Bauplatzbewilligung erforderlich?
- **Gefahrenzonenplan, Gefahrenhinweiskarte, Hangwasserkarte OÖ:** Befindet sich das Grundstück in einem Gefährdungsbereich? Sind entsprechende Maßnahmen bereits vor dem Bauansuchen notwendig? (Hochwassergeschütztes Bauen, spezielle Fundamentierung, wasserbautechnische Maßnahmen zur Ableitung von Hang- bzw. Oberflächenwässern)
- **Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Verkehrsfläche:** Welche Versorgungsleitungen bzw. welche baulichen Maßnahmen sind zur Aufschließung des zu bebauenden Grundstücks erforderlich?
- **Bauten entlang Straßen:** Für die Errichtung sonstiger Bauten und Anlagen entlang von Landes- oder Gemeindestraßen ist bis zu einem Abstand von **8 m** die **Zustimmung** der jeweiligen **Straßenverwaltung** einzuholen (z.B. Einfriedungen, Stützmauern, lebende Zäune, Hecken, Park- und Lagerplätze). Bei **Gemeindestraßen** liegt die Zuständigkeit beim **Bürgermeister**; bei **Landesstraßen** ist mit der **Straßenmeisterei Ried** das Einvernehmen herzustellen.

WICHTIG!!!

Planen Sie **genug Zeit** vor dem beabsichtigten **Baubeginn** für die Formalitäten ein – bei einem **Wohnhaus mindestens ca. 3 Monate**, bei **landwirtschaftlichen Bauvorhaben**, sofern ein **agrarfachliches Gutachten** vom Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Land- und Forstwirtschaft, notwendig ist, **mindestens ca. 5 Monate**.

Gründe für die lange Abwicklungsdauer:

- Die Termine mit dem Bausachverständigen, der im Innviertel ca. 30 Gemeinden betreut, finden meist nur alle vier bis sechs Wochen auf der Gemeinde statt.
- Bis zur Erledigung eines agrarfachlichen Gutachtens durch das Amt der Oö. Landesregierung, Abt. Land- und Forstwirtschaft, können bis zu 8 Wochen vergehen.

Während der Planung:

- Informationen über Höhe der zu erwartenden **Kanalanschlussgebühr**, des **Verkehrsflächenbeitrages** und der **Benützungsgebühren** (Kanalbenutzungsgebühren, Müllabfuhrgebühren, etc.) einholen. Bei Um- und Zubauten bzw. Vergrößerung der Wohnnutzfläche kommt es zur Vorschreibung einer **ergänzenden Kanalanschlussgebühr**.
- **Trinkwasserversorgung** abklären und entweder mit der **Wassergenossenschaft Waldzell** bezüglich **Wasseranschluss** und zu erwartende Kosten Kontakt aufnehmen.
(Geschäftsführer Georg Steinhofer, 07754/2255-12 oder steinhofer@waldzell.ooe.gv.at) oder die Herstellung eines **eigenen Hausbrunnens** in die Wege leiten bzw. einer **Gemeinschaftsbrunnenanlage** anschließen.
- Sind für das geplante Bauvorhaben vor Erteilung der Baubewilligung **zusätzliche Bewilligungen oder Stellungnahmen** erforderlich? (z.B. Gewerbebehörde, Naturschutz, Stellungnahmen der Oö. Umweltschutzbehörde, Land- und Forstwirtschaftsinspektion, ...) *(Zusätzliche Maßnahmen können ebenfalls zu Verzögerungen führen.)*
- **Sonstiges:** Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gelten der Flächenwidmungsplan und die Bestimmungen über die Erhaltungspflicht von baulichen Anlagen sowie allenfalls naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten.
- **Vorprüfung:** Vor endgültiger Fertigstellung des Einreichplanes samt Unterlagen ist es „gängige Praxis“ den **Planentwurf** vom **Bausachverständigen vorprüfen** zu lassen. Nachträgliche erforderliche Änderungen können sonst zu erheblichen Mehraufwand führen (z.B. nochmal Unterschriften der Nachbarn einholen, Mehrkosten auf Grund des zusätzlichen Aufwands des Planverfassers).
- Die **Termine** mit dem **Bausachverständigen** werden zeitgerecht auf der **Homepage der Gemeinde Waldzell** bzw. an der Amtstafel und auch in der vierteljährlichen Gemeindeaussendung veröffentlicht.
- **Bauanzeige oder Bauansuchen:** Je nach Bauvorhaben ist entweder ein Bauansuchen (Gemeinde erledigt mit Baubewilligungsbescheid) oder eine Bauanzeige (Gemeinde erledigt mit einer Mitteilung – kein Bescheid) erforderlich. (§ 24 bis 26 Oö. BauO)
- Das/Die vollständige **Bauansuchen/Bauanzeige** mit allen Unterlagen muss **rechtzeitig** (idealerweise ca. 14 Tage vorher) auf der Gemeinde **einlangen** um behandelt zu werden. Zu beachten ist, dass auch vor dem Termin mit dem Bausachverständigen seitens der Mitarbeiter im Gemeindeamt noch **Vorarbeiten** notwendig sind, die auch **Zeit** in Anspruch nehmen.
- Beim **Termin mit dem Bausachverständigen** werden dann alle Ansuchen bearbeitet, Fragen beantwortet, Offenes besprochen, Bauvorhaben besichtigt und auch Bauverhandlungen vor Ort abgehalten,

Bauansuchen (erforderliche Unterlagen):

- Formular „Ansuchen um Baubewilligung“
- Baubeschreibung (in 2facher Ausfertigung)
- Einreichplan (in 2facher Ausfertigung) von Planverfasser unterfertigt
- Energieausweis (bei Wohnhausneubauten und Zubau/Einbau von Wohnräumen, wenn 50 m² überschritten werden)
- Trinkwasserbefund gem. Trinkwasserverordnung (wenn die Wasserversorgung durch einen eigenen Hausbrunnen bzw. Gemeinschaftsbrunnen erfolgt)

Im Zuge des Termins mit dem Bausachverständigen wird eine **Niederschrift** samt **Sachverständigen-Gutachten** erstellt. Sind alle Unterlagen vollständig und entsprechen den bautechnischen und baurechtlichen Bestimmungen resultiert daraus in der Folge die **Baubewilligung**, die in der Regel bei einem persönlichen Gesprächstermin übergeben wird.

Die in der Baubewilligung beschriebenen **Auflagen und Hinweise sind einzuhalten**.

Der Bauwerber ist verpflichtet ein bauausführendes Unternehmen als **Bauführer** bekannt zu geben. Der Bauführer zeigt dann den **Baubeginn** schriftlich bei der Gemeinde an.

Bauanzeige (erforderliche Unterlagen):

- Formular „Anzeige eines Bauvorhabens“
- Lageplan mit Abständen zu den Grundgrenzen und Gebäuden
- zumindest Handskizze (Grundriss, Ansichten)

Bei einer Bauanzeige erfolgt seitens der Gemeinde entweder keine schriftliche Erledigung oder eine Mitteilung gem. § 25a BauO, dass mit dem Bau sofort begonnen werden kann. Erfolgt keine schriftliche Erledigung darf erst nach Ablauf von 8 Wochen mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

Für eine herkömmliche Bauanzeige ist **weder** ein **Planverfasser** noch ein **Bauführer** erforderlich. (z.B. Gerätehütte bis 35 m², Terrassenüberdachung bis 50 m²...)

Seit 01.09.2021 können sogar **Gebäude und Schutzdächer** im **Bauland** (ebenerdig, eingeschossig und freistehend), jeweils mit einer bebauten Fläche **bis 15 m²**, die nicht Wohnzwecken dienen, **bauanzeigefrei** errichtet werden.

„Baufreistellung“ = Bauanzeige mit Einreichplanung (erforderliche Unterlagen):

- Formular „Anzeige eines Bauvorhabens“ (Betriebs- und Nebengebäude) „Baufreistellung“
- Baubeschreibung (in 2facher Ausfertigung)
- Einreichplan (in 2facher Ausfertigung) mit Einwendungsverzicht der Nachbarn
- Sonstige Unterlagen (z.B. Energieausweis, Trinkwasserbefund, etc.)

Die „**Baufreistellung**“ ist eine Sonderform „zwischen“ Bauanzeige und Bauansuchen. Sie ist für den Neu-, Zu- oder Umbau von **Wohngebäuden, Betriebsgebäuden** und land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden mit einer max. Höhe von 9,0 m und einer bebauten Fläche bis zu 600 m² möglich –das land- und forstwirtschaftliche Gebäude darf allerdings nicht zur Tierhaltung verwendet werden.

Für die Abwicklung ist sowohl ein **Planverfasser** als auch ein **Bauführer** notwendig. Bei einer Baufreistellung erledigt die Gemeinde mit einer Mitteilung gem. § 25a BauO wie bei einer Bauanzeige.

Für jedes Bauvorhaben sind entsprechende Formulare auf der Gemeinde erhältlich bzw. sind auf der Homepage der Gemeinde Waldzell www.waldzell.ooe.gv.at abrufbar.

Nach Fertigstellung:

Nach Abschluss des Bauvorhabens hat der/die Bauwerber/in die Fertigstellung auf der Gemeinde mit dem Formular „**Anzeige der Baufertigstellung**“ (§ 42 - bei Wohnhausbauten und Nebengebäuden) anzuzeigen.

Hinweis: Ohne Baufertigstellungsanzeige darf das Gebäude weder benutzt noch bewohnt werden.

Für alle anderen Bauvorhaben (§ 43 - sonstige bauliche Anlagen) sind zusätzlich zum Formular „**Anzeige der Baufertigstellung**“ verschiedene **Befunde oder Atteste** vorzulegen. (Diese sind in der Baubewilligung angegeben!)

Eine Baufertigstellung kann, sofern noch nicht alle Teile des Bauvorhabens abgeschlossen sind, auch als **Teil-Fertigstellung** für alle selbständig benützbaren Gebäude und Gebäudeteile erledigt werden.

Die angeführten Punkte geben nur einen generellen Überblick über den Verfahrensablauf und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Bürgermeister:
Johannes Aigner eh.