



LEITFADEN FÜR BAUVORHABEN



Ihr Ansprechpartner

Hannes Mühlböck

07277/2555-112

hannes.muehlboeck@michaelnbach.ooe.gv.at

www.michaelnbach.at | www.pollham.at | www.sankt-thomas.at



Inhalt

Was habe ich vor Baubeginn zu beachten?.....	1
Was habe ich vor Erhalt der Baubewilligung zu beachten?	3
Vorprüfung.....	3
Einreichunterlagen	3
Vereinfachtes Bauverfahren.....	3
Baufreistellung.....	4
Bauverhandlung	4
Kanal und Wasser am Grundstück.....	4
Erschließungskosten	4
Altbau – Umbau/Zubau.....	5
Was habe ich nach Erhalt der Baubewilligung zu beachten?.....	6
Verkehrsflächenbeitrag	6
Bauführermeldung	6
Einbautenerhebung A1	6
Bauausführung/ Baubeginnsmeldung	6
Baufertigstellung	6
Hausnummer	7
Kleinbauten/ Nebengebäude	8
Fundament.....	8
Was ist sonst noch zu beachten?.....	9
Glossar	11
Linksammlung	12



Was habe ich vor Baubeginn zu beachten?

Bevor Sie ein Bauprojekt starten, sollten Sie sich genau überlegen, wieviel Sie dafür ausgeben wollen bzw. können und welche Bedürfnisse bedient werden sollen. Bevorzugen Sie beispielsweise Morgen- oder Abendsonne? Wie viele Räume werden benötigt? Bedenken Sie auch, dass Kinder ausziehen und im Alter Barrierefreiheit eine höhere Wichtigkeit zukommt. Passen Sie Ihr Haus an die Lage des Grundstücks an und planen Sie die Zufahrt mit. Eine lange Einfahrt ermöglicht mehr Fläche beispielsweise zum Parken für Gäste oder zum Spielen von Kindern. Die Herstellungskosten sind aber auch höher, mehr Boden wird versiegelt und der Schneeräumaufwand ist größer. Sehen Sie sich auch das Umfeld genau an und prüfen Sie kritisch, ob die vorhandenen Gegebenheiten Ihren Bedürfnissen entsprechen.

GRUNDSTÜCK

- Lage
Haus dem Grundstück anpassen (Gefälle), Aussicht, Sonne/Schatten, Hangwasser, Bachnähe, ...
- Infrastruktur
Verkehrsanbindung, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung
- Gemeinde
Bebauungsplan (Bauzwang), Bauplatzbeurteilung, Flächenwidmungsplan, Gefahrenzonenplan, Erschließung (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche), ortsübliche Preise
- Notar
Grundbuchsauszug, Kaufvertrag, Lastenblatt
- Boden
Grundstücksgrenzen, Bodenbeschaffenheit (Probe), Leitungen, Grundwasserspiegel
- Wohnumfeld
Nachbarschaft, Straßen, Gewerbegebiet, Parkmöglichkeiten, ...
- Baustelle
Lagerflächen, Zufahrt Baumaschinen
- Kosten
Kaufpreis, Notar, Makler, Grundbuch, Aufschließungskosten, Grunderwerbsteuer, Bodengutachten, Energie AG

PERSÖNLICHE BEDÜRFNISSE

- Lage und Ausrichtung
Lage des Hauses auf dem Grundstück, Ausrichtung der Räume (Sonne, Lärm)
- Räume
Anzahl, Größe, barrierefrei
- Heizungsart
- Keller oder Fundamentplatte
- Ökologische Baustoffe
- Bauweise
Fertigteil- od. Baumeisterhaus; Holz, Ziegel, Beton
- Garage(n), Carport, Abstellplätze
- Außengestaltung
Terrasse, Gartenhütte, Wege

PLANUNG

- Entwurfsplan
- Vorprüfung Gemeinde
- Einreichplan
- Energieausweis
- Polierplan
- Elektroplan
- Küchen-, Bad- und Lichtplanung
- Außengestaltung (Anschüttungen)



FINANZIERUNG

- Finanzierungsbedarf feststellen
10 % Reserve einplanen, Eigenmittel einrechnen (nicht alle Eigenmittel verplanen)
- Fördermöglichkeiten recherchieren
- Kreditsumme fixieren
- Angebote mehrerer Banken einholen

AUSSCHREIBUNG

- Vertragspartner auswählen
Erfahrungen von Familie, Freunden und Bekannten; Referenzprojekte, Messen
- Firmencheck
Bonitätsabfrage, Firmenbucheinsicht, Firmensitz einsehen, ...

BAUAUSFÜHRUNG

- Versicherungen
Rohbau, Bauherrenhaftpflicht, Bauwesen, Unfall
- Baustelle vorbereitet
Grundstück geräumt, behördl. Bewilligungen eingeholt, Grundgrenzen geklärt, (Stark)Strom- u. Wasseranschluss, Zufahrten hergestellt, Lagerflächen, Baustelle gesichert
- Bauausführung
Bautagebuch, Fotos/ Videos, Zusatzvereinbarungen schriftlich festhalten, regelm. Baubesprechungen, Kontrolle Baumaterialien, Lieferscheine aushändigen lassen

VERTRAG

- Leistungsverzeichnis
Mengen- und Preisangaben, genaue Materialbezeichnungen, Auflistung der Arbeitsleistungen
- Unterlagen, auf denen Vertrag basiert
Einreichplan, Energieausweis, Leistungsverzeichnis laut Angebot, allfällige Detailplanungen (Küche, Bad, etc.), Polierpläne
- Zeitplan
Termin Baubeginn, Bauzeitplan, Fertigstellungstermin
- Rechtliches
Gültigkeit von Zusatzaufträgen nur schriftlich, Ausführung nach ÖNORM, Baustellenkoordination, Verzugsentschädigung (Pönale)
- Genehmigungen
Behördliche Genehmigungen seitens Baufirma, Baustelleneinrichtung und -sicherung (Bauzaun, Abdeckungen, Absperrungen, Geräte, Gerüste, etc.)
- Abfälle
Entsorgung, Baustellenendreinigung
- Zahlung
Pauschalpreis oder Verrechnung nach Aufwand, Zahlungsplan (Anzahlung, Baufortschritt), Zahlungsmodalitäten (Skonto, Zahlungsfrist pro Rechnung)
- Endabnahme
gemeinsame Begehung, Übergabe, Übernahmeprotokoll für Endabnahme



Was habe ich vor Erhalt der Baubewilligung zu beachten?

Wir empfehlen, bei der Planung von Baumaßnahmen frühzeitig mit der Baubehörde (Gemeinde) Kontakt aufzunehmen. Durch Beteiligung anderer Behörden sind Verzögerungen möglich bzw. sind Fristen einzuhalten, die die Baubehörde nicht beeinflussen kann.

Vorprüfung

Ohne Vorprüfung können keine Einreichunterlagen entgegengenommen werden.

Erfahrungsgemäß sind von der ersten Vorprüfung bis zum fertigen Baubescheid in etwa drei Monate einzuplanen.

Viele Baugrundstücke sind von einem Bebauungsplan bzw. Bebauungskonzept erfasst, welcher Einschränkungen vorsieht. Sie erhalten jederzeit eine Kopie des Bebauungsplanes bzw. Bebauungskonzeptes am Gemeindeamt.

Einreichunterlagen

- 1 x Ansuchen um die Baubewilligung
- 2 x Baubeschreibung
- 2 x Pläne
- 2 x Energieausweis
- 1 x digitaler Bauplan als Pdf (für div. Stellungnahmen)

Unterschriften

Sämtliche Grundbesitzer*innen einer Parzelle, Planverfasser*innen und ev. Bauführer*innen haben auf dem Bauplan zu unterschreiben. Sind Sie noch nicht grundbücherliche*r Eigentümer*in Ihrer bereits gekauften Parzelle, so hat der/die vorhergehende Grundbesitzer*in (=Verkäufer*in) sämtliche Unterlagen zu unterschreiben. Benötigt wird die Unterschrift des/der grundbücherlichen Eigentümer*in.

Die Unterschrift des/der Bauführer*in muss spätestens mit Baubeginn nachgereicht werden.

Vereinfachtes Bauverfahren

Wenn alle Nachbar*innen im Umkreis von zehn Metern (bei einem Wohnhaus; bei sämtlichen anderen Bauvorhaben beträgt der Abstand 50 Meter) ihrer Parzellengrundgrenze auf allen Bauplänen unterschreiben, kann die baubehördliche Verhandlung entfallen.

Das Nachbarverzeichnis Ihrer Parzelle erhalten Sie auf Verlangen von der Gemeinde.



Baufreistellung

Für die meisten Bauvorhaben ist eine Baufreistellung möglich, wenn die Unterschriften der Nachbar*innen auf dem Bauplan eingeholt wurden und eine Planverfassererklärung vorliegt sowie auf dem Bauplan vermerkt ist.

Bauverhandlung

Wenn die Unterschriften der Nachbar*innen nicht einholbar sind, kann eine Baubewilligung mittels Bauverhandlung erwirkt werden.

Kanal und Wasser am Grundstück

Bereits bei der Erstellung der Planunterlagen muss mit der Gemeinde als Betreiberin der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Kontakt aufgenommen werden, da die Kanal- und Wasserleitungsdaten in die Hausanschlussplanung eingebunden werden müssen.

Erschließungskosten

Anschlusskosten

Diese Herstellungskosten sind für notwendige Hausanschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon/Internet fällig. Bei einem Hausbau sollte man zusätzlich die Gebühren für die Versorgung der Baustelle mit dem notwendigen Bauwasser/Baustrom hinzurechnen.

Anschlussgebühren

Diese wird einmalig, anlässlich des erstmaligen Anschlusses des Grundstückes an die gemeindeeigene Wasser- und Abwasserentsorgungsanlage, eingehoben.

Die Höhe der Gebühr ist von der Hausgröße abhängig, genauere Informationen dazu entnehmen Sie der Gebührenordnung der jeweiligen Gemeinde. Sollten Sie oder der/die Vorbesitzer*in des gegenständlichen Grundstückes Aufschließungsbeiträge für Kanal, Wasser oder die Verkehrsfläche entrichtet haben, so werden diese mittels Indexanpassung angerechnet. Ergibt sich durch bauliche oder betriebliche Änderungen beim angeschlossenen Objekt eine Vergrößerung der Bemessungsgrundlage, so ist hierfür eine ergänzende Anschlussgebühr zu entrichten.

Gemeindeabgaben (Benützungsgebühren)

Die Abgaben (Wasser, Kanal, Müll) werden von der Gemeinde ab Einzug quartalsmäßig vorgeschrieben.

Altbau – Umbau/Zubau

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 nicht 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.

Liegt hingegen keine der beschriebenen Maßnahmen vor, so handelt es sich um ein bewilligungs- und anzeigefreies Bauvorhaben (beispielsweise der nicht unter die oben genannten Kriterien fallende bloße Innenausbau eines Gebäudes). In diesem Fall ist es nicht notwendig, irgendwelche Unterlagen bei der Baubehörde einzureichen.

Bei Renovierungen oder Umbauarbeiten von bestehenden Objekten ist generell zu beachten:

- **Flächenwidmung**

Ist eine Erweiterung aufgrund der vorliegenden Flächenwidmung möglich?

Gibt es einen Bebauungsplan, der beispielsweise eine Aufstockung untersagt?

- **Bestandsaufnahme**

Sind alle Objekte genehmigt? Gibt es „Altlasten“?

- **Brandschutz**

Ist beispielsweise der Einbau neuer Wohneinheiten hinsichtlich des Brandschutzaufgaben möglich?



Was habe ich nach Erhalt der Baubewilligung zu beachten?

Wurde Ihr Projekt bewilligt, dann müssen Sie **binnen von drei Jahren** beginnen, dieses plangemäß auszuführen. Eine Lageverschiebung oder Änderung der Höhensituierung des Baukörpers etc. sind bewilligungspflichtig (z. B. weil der Kanal nicht tief genug für eine Entsorgung der Kellerabwässer ist)!

Verkehrsflächenbeitrag

Sobald Sie eine Baubewilligung erhalten haben, wird der Verkehrsflächenbeitrag fällig und von der Gemeinde vorgeschrieben. Dieser Beitrag hat mit einer etwaigen Straßenabtretung nichts zu tun, sondern ist ein Kostenbeitrag zu der von der Gemeinde errichteten Zufahrtsstraße. Die Beitragshöhe richtet sich nach der Grundstücksgröße.

Bauführermeldung

Der/Die Bauwerber*in hat sich eines/einer befugten Bauführer*in zu bedienen und diesen vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen durch ein Schreiben des/der Bauführer*in oder durch Firmenstempel auf dem Einreichplan für die jeweilige Gemeinde. Ein Bauführer*innenwechsel muss der Gemeinde ebenfalls bekanntgegeben werden.

Einbautenerhebung A1

Zeitnah bevor bauliche Tätigkeiten beginnen, muss vom Bauherrn/von der Bauherrein bzw. der Baufirma eine Einbautenerhebung (Planbeauskunftung) bei A1 TA AG angefordert werden.

Bauausführung/ Baubeginnmeldung

Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998).

Der Baubeginn ist der Baubehörde mittels eines formlosen Schreibens anzuzeigen.

Baufertigstellung

Baufertigstellungsanzeige

Bevor Sie Ihr Eigenheim beziehen, ist der Baubehörde eine Baufertigstellungsanzeige vorzulegen. Mit diesem Formular bestätigt der/die Bauwerber*in, dass das Bauprojekt ordnungsgemäß ausgeführt wurde.

Das Formular Baufertigstellung - Anzeige gem. § 42 finden Sie auf den Gemeindehomepages.

Heizungsabnahme (Feuerstättenbewilligung)

Eine Heizung mit Kamin ist von Ihrem Rauchfangkehrer abzunehmen.



Hausnummer

Sobald das Eigenheim bezogen ist, wird Ihnen von der Gemeinde die Hausnummerntafel übergeben. Die Tafeln sind vom/von der Gebäudeeigentümer*in so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus leicht sicht- und lesbar sind.

Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung oder Zufahrt

Bauten und Anlagen im Acht-Meter-Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche

Um die gefahrlose Benützbarkeit der Straße zu gewährleisten, bedürfen alle Bauten und Anlagen, wie beispielsweise Einfriedungen, Gartenhäuser, Schutzdächer oder Terrassenüberdachungen aber auch lebende Zäune, Hecken, Parkplätze oder Teiche innerhalb eines Bereiches von acht Metern neben dem Straßenrand der Zustimmung der Straßenverwaltung (§18 Oö. Straßengesetz).

Für Gemeindestraßen ist die Gemeinde, für Landesstraßen die Straßenmeisterei zuständig.

Abfließen von Oberflächenwässern und Erdmaterial

Geländeanschüttungen sind so herzustellen, dass kein Erdmaterial auf Nachbargrundstücke und das öffentliche Gut abgeschwemmt wird.

Oberflächenwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke und das öffentliche Gut abfließen.

Sämtliche Niederschlags-, Dach-, Oberflächen- und Drainagewässer sind auf eigenen Grund abzuleiten. Diese Wässer dürfen keinesfalls in den Ortskanal eingeleitet werden.

Sickergruben sind unfallsicher abzudecken. Die Sickeranlagen sind nach ÖNORM B2506-1 zu dimensionieren und auszuführen. Sickergruben sind unfallsicher abzudecken.

Die Oberflächenwässer von Parkplätzen und dazugehörigen Verkehrsflächen sind, soweit von der Wasserrechtsbehörde nichts anderes festgelegt wird, über Rasenflächen breitflächig zur Versickerung zu bringen (z. B. Rasenmulden). In diesem Zusammenhang wird auf dem Leitfaden zur Verbringung von Niederschlagsgewässern von Dachflächen und befestigten Flächen hingewiesen.

Geländeregulierung/Anschüttungen

Vor einer beabsichtigten Geländeregulierung/Anschüttungen Ihres Grundstückes ist unbedingt vorher mit der Baubehörde Rücksprache zu halten.



Kleinbauten/ Nebengebäude

Errichtung einer Gartenhütte

Wenn die Errichtung einer Gartengerätehütte (oder ähnliche Nebengebäude) beabsichtigt ist, wäre es ratsam, diese gleich in den Einreichunterlagen des Wohnhauses zu berücksichtigen.

Im Nachhinein sind Gerätehütten (sofern sie nicht für Wohnzwecke wie z. B. Sauna, Partyhaus und ähnliches) anzuzeigen bzw. bewilligungspflichtig.

Bebaute Fläche über 35 m²: Bewilligung

Bebaute Fläche von 15 bis max. 35 m²: Anzeige

Bebaute Fläche unter 15 m²: Keine Anzeigepflicht, wir empfehlen aber, die Gemeinde darüber in Kenntnis zu setzen, sodass wir Sie über wichtige Tipps und generelle Vorgaben informieren und Ihnen somit eine Rechtssicherheit geben können.

Errichtung eines Carports oder einer Überdachung

Schutzdächer mit einer Dachfläche zwischen **15 und max. 50 m²** sind ebenfalls anzeigepflichtig. Es ist jedenfalls mit der Gemeinde Rücksprache zu halten.

Das Carport/Schutzdach darf nicht mehr als 50 m² Dachfläche aufweisen, sowie nicht überwiegend umschlossen, d. h. 50 % der Außenfläche sind offen zu halten.

Errichtung eines Swimmingpools

Swimmingpools, Schwimmteiche und ähnliche Wasserbauten mit einer Wasserfläche über 50 m² bzw. einer Tiefe von mehr als 1,50 m sind anzeigepflichtig.

Die Errichtung eines Swimmingpools ist der Gemeinde generell bekanntzugeben.

Fundament

Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat der/die Bauführer*in der Baubehörde nach der Fertigstellung des Fundaments unaufgefordert eine von ihr oder ihm ausgestellte Bestätigung (Befund) darüber vorzulegen, dass das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen bewilligungsgemäß situiert wird.

Mit der Ausführung der Außenbauteile darf erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden. Der Baubewilligungsbescheid hat einen ausdrücklichen Hinweis auf diese Verpflichtungen zu enthalten.

Einen Textvorschlag für eine derartige Bestätigung findet man auf der Gemeindehomepage (Bauführerbestätigung – Fundament).



Was ist sonst noch zu beachten?

Anmelden

Voraussetzung für eine Wohnsitzanmeldung ist die angezeigte Baufertigstellung mit samt den allfälligen Beilagen. Erforderliche Unterlagen für die Anmeldung:

- Reisepass oder ein anderes Ausweisdokument

Wir empfehlen, die neue Adresse auch gleich dem Grundbuch mitzuteilen. Dies erfolgt nämlich nicht automatisch mit der Neuanmeldung durch die Gemeinde.

Weitere Informationen dazu finden Sie unter

<https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/18/Seite.180407.html>.



Müllentsorgung

Jeder/Jede Hauseigentümer*in/Mieter*in ist gemäß Abfallwirtschaftsgesetz verpflichtet, einen Beitrag zur Müllentsorgung zu leisten und eine Müll-, Biotonne oder Eigenkompostierung zu führen. Nach der Anmeldung des Wohnsitzes kann die Anmeldung sowie der Erwerb der Behälter/Tonnen vorgenommen werden.

Die Müllentsorgung in Altstoffsammelzentren und öffentlichen Papier-, Glas- und Metallcontainern wird übrigens auch mit den von Bürger*innen getätigten Mitteln finanziert.

Anmelden Ihres Hundes

Jeder/Jede Hundebesitzer*in muss seinen/ihren Hund im Bürgerservice anmelden und sich eine Hundemarke abholen.

Für die Anmeldung Ihres Hundes benötigen Sie:

- Sachkundenachweis
- Haftpflichtversicherungsnachweis
- Impfpass
- Hundepass
- Bestätigung über die Registrierung in der Heimtierdatenbank

Schnitt, Räum- und Streupflicht

Anrainer*innenpflichten gemäß den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung:

Strauch- und Baumschnitt

Grundeigentümer*innen sind verpflichtet, Bäume, Sträucher, Hecken und dergleichen, welche die freie Sicht über den Straßenverlauf, die Einrichtungen zur Regelung und Sicherung des Verkehrs (Verkehrszeichen) oder die Benützbarkeit der Straße einschließlich der dem Straßenverkehr dienenden Anlagen (z. B. Oberleitungs- und Beleuchtungsanlagen) beeinträchtigen, auszuästen oder zu entfernen.



Zu beachten ist dabei der freizubleibende Lichtraum, dieser beträgt an öffentlichen Straßen 4,5 m über sowie 0,5 m seitlich der Fahrbahn. Vergewissern Sie sich stets, dass Äste beispielsweise die Straßenbeleuchtung nicht verdecken.

Tipp: Pflanzen Sie Ihre Sträucher und Bäume nicht zu nahe an Ihre Grundstücksgrenze, sodass der freizubleibende Lichtraum von einem halben Meter auch nach Jahren noch eingehalten werden kann.

Räum- und Streupflicht

Die Eigentümer*innen von Liegenschaften in Ortsgebieten (ausgenommen die Eigentümer*innen unverbauter land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften), haben dafür zu sorgen, dass

- die dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege innerhalb von 3 Metern entlang der Liegenschaft
- in der Zeit von 6 bis 22 Uhr von Schnee und Verunreinigung gesäubert sowie bei Schnee und Glätteis bestreut sind.

Sind kein Gehsteig bzw. Gehweg vorhanden, so ist der Straßenrand in einer Breite von einem Meter zu säubern und zu bestreuen. Ferner ist dafür zu sorgen, dass Schneewechten oder Eisbildungen von den Dächern der an der Straße gelegenen Gebäude entfernt werden.

Glossar

Aufschließungsbeiträge

Aufschließungsbeiträge (AB) sind die im Oö. Raumordnungsgesetz 1994 festgelegten Abgaben, die von der Gemeinde für die entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als unbebaut und aufgeschlossen geltenden Grundstücke, die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet sind, einzuheben sind. Die AB entsprechen im Wesentlichen den Anliegerbeiträgen, die im Fall der Errichtung eines Gebäudes als „Anschlusskosten“ (Kanal, Wasser, Verkehrsflächenbeitrag) an die Gemeinde zu entrichten sind. Die nach dem Oö. Raumordnungs-gesetz 1994 bezahlten Aufschließungsbeiträge werden (auch einem/ einer Rechtsnachfolger*in) bei einer späteren Bebauung des Grundstückes wertgesichert angerechnet.

Baufreistellung

Die Baufreistellung ist eine Sonderform des Anzeigeverfahrens, dabei entfällt die sonst geforderte Baubewilligung von Gebäuden, es genügt die bloße Anzeige von Wohngebäuden. Die Nachbarn müssen mit ihrer Unterschrift auf dem Bauplan erklären, keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben zu erheben und die Ordnungsmäßigkeit und Einhaltung der Bauvorschriften und eines allfälligen Bebauungsplans ist von einer befugten Planverfasser*in zu bestätigen.

Bauführer*in

Der/Die Bauführer*in führt ein Bauvorhaben zur Gänze oder in Teilen (Bauabschnitte) im Auftrag des/der Bauwerber*in als Unternehmer aus. Der/Die Bauführer*in muss gewerberechtlich oder als Ziviltechniker*in zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.

Bauwerber*in

Bauwerber*in ist die Person, in dessen Auftrag und auf deren Rechnung das Bauvorhaben ausgeführt wird („Bauherr“).

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt fest, wie die einzelnen Flächen des Baulands bebaut werden dürfen. Er beinhaltet beispielweise, wie hoch Gebäude sein dürfen, welcher Grundflächenanteil bebaut werden und wie nah man an das Nachbargrundstück bauen darf.

Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan legt die Nutzung eines Grundstücks fest, beispielsweise ob es sich bei einer Fläche um Bauland oder Grünland handelt.

Hangwasser

Als Folge von Starkniederschlägen oder lang anhaltenden Niederschlägen kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern und es kommt zu Oberflächenabfluss. Bei Hangwasserabflüssen handelt es sich um Abfluss fern von Gewässern. Ausgelöst werden diese Hochwässer nicht durch übergehende Flüsse sondern durch das auf die Flüsse zuströmende, als Hangwasser abfließende, Niederschlagswasser.

Lastenblatt

Das Lastenblatt („C-Blatt“) ist Teil des Grundbuchs und enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen, z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte).



Linksammlung



Gemeindeamt Michaelnbach

www.michaelnbach.at



Gemeindeamt Pollham

www.pollham.at



Gemeindeamt St. Thomas

www.sankt-thomas.at



Grundbuchauszug

www.grundbuch-auszug.at



Land Oberösterreich

www.land-oberoesterreich.gv.at

Bauen und Wohnen: *Startseite > Themen > Bauen und Wohnen*

Baurecht: *Startseite > Service > FAQ > Bauen und Wohnen > Baurecht*

Hangwasser: *Startseite > Themen > Umwelt und Natur > Wasser > Hangwasser*



Oö. Energiesparverband

www.energiesparverband.at