

## INFO Bauangelegenheiten

Entsprechend den Bestimmungen der OÖ. Bauordnung ist für (fast) alle baulichen Maßnahmen – Neu, Zu- und Umbau von Gebäuden, Nebengebäuden, Carports, landwirtschaftliche Gebäuden, Abbruch von Gebäuden, Änderung des Verwendungszweckes, usw. ... - eine Bewilligung- oder Anzeigepflicht gegeben. Eine Baubewilligung ist grundsätzlich vor Beginn der Bauarbeiten einzuholen.

**Bevor** Sie einen Planer beauftragen oder selber eine Skizze zeichnen informieren Sie sich bitte vorher beim Marktgemeindeamt Wartberg/Krems, Abteilung Bauamt, gründlich über Ihr Grundstück hinsichtlich Flächenwidmung, Bebauungsplan, Bauplatzbewilligung, Kanal- bzw. Wasserleitungsanschluss, usw..

### Ansprechperson beim Marktgemeindeamt:



Theresa Pöberl  
Telefon: 07587 70 55-20  
E-Mail: [poeberl@wartberg-krems.ooe.gv.at](mailto:poeberl@wartberg-krems.ooe.gv.at)

Nach Absprache mit der Marktgemeinde Wartberg/Krems können Sie mit Ihrem Planverfasser einen Vorentwurf des Bauplanes bzw. Sie selber eine Skizze erstellen (je nach Bauvorhaben).

Jeden Monat kommt unser zuständiger Bausachverständiger DI Michael Bruckmair vom Bezirksbauamt Wels auf das Marktgemeindeamt Wartberg/Krems, um diese diversen Vorentwürfe aus bautechnischer Sicht zu prüfen. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig beim Bauamt, um diese Termine zu erfahren.

Nach positiver Vorprüfung des Vorentwurfes durch die Bausachverständige, benötigt die Marktgemeinde je nach Verfahren folgende Unterlagen bzw. sind nächste Schritte notwendig:

### BAUANZEIGE

- Lageplan mit Maßen und Abständen
- Skizze maßstabgetreu (Grundriss, Ansicht, Schnitt)
- Formular Bauanzeige

Nach Abgabe bzw. Prüfung der Unterlagen, werden Sie von der Marktgemeinde eine Mitteilung zugesendet bekommen, wo zu entnehmen ist, dass dieses Bauvorhaben zur Kenntnis genommen wurde.

### BAUBEWILLIGUNG

- 1 x Bauansuchen (gem. § 28 Oö. BauO 1994)
- 2 x Baupläne von einem befugten Planverfasser (wenn Landesförderung beansprucht wird, dann 3 Baupläne) auch jeder einzelne Plan versehen mit den Originalunterschriften von Bauherrn, Grundeigentümern, Unterschrift mit Stempel vom Planverfasser und Bauführer, sowie JEDER Plan versehen mit den original Nachbarunterschriften)
- 2 x Baubeschreibung (mit Originalunterschriften von Bauherrn, Grundeigentümer und Unterschrift mit Stempel vom Planverfasser sowie Bauführer)

- Energieausweis (wird meistens nur bei Wohngebäuden benötigt)
- 1 Wasserbefund nicht älter als 3 Monate (nur beizubringen, wenn keine Ortswasserleitung vorhanden ist)

Aufgrund der DIGITALISIERUNG werden die Baupläne auch digital per E-Mail am Marktgemeindeamt verlangt.

Diese Unterlagen werden bei der Erstellung der Baubewilligung vergebührt.

Die mündliche Bauverhandlung an Ort und Stelle entfällt, wenn die Anrainer/Nachbarn mit ihrer Unterschrift auf ALLEN Bauplänen einen Einwendungsverzicht abgeben (verkürztes Verfahren). Eine Nachbarzustimmung gilt auch als Rechtsmittelverzicht.

Wenn alle notwendigen Unterlagen vollständig unterschrieben vorliegen, erlässt die Marktgemeinde einen schriftlichen Bescheid – die Baubewilligung. Dieser ergeht an alle Parteien und Beteiligten außer den Nachbarn. Wenn innerhalb von vier Wochen nach Zustellung kein Einspruch (Beschwerde) erhoben wird, ist der Bescheid rechtskräftig. Der Baubeginn kann erfolgen.

Sollte dieser Einwendungsverzicht durch die Anrainer nicht beigebracht werden, wird es notwendig sein eine Bauverhandlung durchzuführen. Bei dieser Bauverhandlung sind alle Parteien und Beteiligte geladen. Bei einem Einspruch der Nachbarn entscheidet die Baubehörde. Eine gütliche Einigung zwischen den Nachbarn ist daher erstrebenswert.

### **Straßenrecht**

Innerhalb eines Bereiches von acht Metern neben der Straßengrundgrenze ist für die Errichtung von Bauten und sonstigen Anlagen die Zustimmung der Straßenverwaltung einzuholen.

Eine straßenpolizeiliche Bewilligung gemäß § 90 STVO ist erforderlich, soweit durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt wird.

### **Baubeginnanzeige**

Der tatsächliche Baubeginn ist dann der Baubehörde mittels „Baubeginnsanzeige“ vom gesetzlichen befugten Bauführer schriftlich bekannt zu geben.

Abweichungen vom genehmigten Bauplan dürfen nur nach vorheriger Bewilligung durch die Baubehörde durchgeführt werden. Ausgenommen sind lediglich geringfügige, nicht bewilligungspflichtige Abweichungen.

### **Ablauf der Baubewilligung**

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit nach drei Jahren, wenn in diesem Zeitpunkt nicht mit der Bauausführung begonnen wurde. Ebenso erlischt sie, wenn der Bau innerhalb der 3 Jahres-Frist begonnen, aber innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn nicht fertig gestellt wurde. Die Baubehörde kann diese Fristen unter gewissen Voraussetzungen verlängern.

### **Beendigung der Bauausführung**

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist mittels einer Baufertigstellungsanzeige gemäß § 42 bzw. § 43 OÖ BauO 1994 (gilt auch für Bauanzeigen) beim Marktgemeindeamt abzugeben.