

Leitfaden für Bauwerber

Liebe Bauwerber!

Sie planen die Ausführung einer baulichen Anlage. Die wichtigsten Ansätze über Einreichung, Abgabe und Fertigstellung haben wir nachstehend für Sie zusammengefasst. Diese Aufstellung gibt nur einen groben Überblick über die wichtigsten Punkte, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.

Ihre Ansprechpersonen am Marktgemeindeamt Dimbach:

AMTSLEITUNG

Margit Enengl - 07260/75 07-14

-  Baupolizeiliche Anliegen
-  Kanal- & Wasserleitungskataster
-  Anliegen Leitungsträger
-  Aufschließungsbeiträge

BAUABTEILUNG

Margit Enengl - 07260/75 07-14

-  Sachbearbeiter für bauliche Vorhaben (Anträge etc.)
-  Klärung rechtlicher Voraussetzungen
-  Verfahrensfragen
-  Terminkoordination mit Bauwerber & Amtssachverständigen



1. PLANUNGSPHASE

- **Rechtliche Voraussetzungen** klären – Auskunft am Gemeindeamt
- **Flächenwidmungsplan** – stimmt das Bauvorhaben mit der Ausweisung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan überein?
- **Bebauungsplan** – ist das Grundstück von einem Bebauungsplan erfasst?
- **Bauplatzbewilligung:** Besteht eine bzw. ist eine erforderlich?



Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens wird zwischen **anzeigepflichtigen** und **baubewilligungspflichtigen** Bauvorhaben unterschieden. Erkundigen Sie sich rechtzeitig über die notwendigen Unterlagen, die der Baubehörde vorzulegen sind.

Für bestimmte Bauvorhaben können zusätzliche oder anderwärtige gesetzliche Vorschriften gelten, die zu beachten sind, z.B.

- Für bauliche Anlagen, Zäune etc. brauchen Sie innerhalb eines Abstandes von 15m zu einer Bundesstraße und 8m zu einer Landes- oder Gemeindestraße die **Zustimmung der Straßenverwaltung**. Ebenso für Grundstückszufahrten und Kanalanschlüsse. Setzen Sie sich mit der **Straßenmeisterei Grein** (für Bundes- und Landesstraßen) bzw. dem Gemeindeamt (für Gemeindestraßen) in Verbindung.
- **Heizungsanlagen:** der Einbau von Heizungsanlagen ist je nach Heizleistung melde-, anzeige- oder bewilligungspflichtig. Auch die Lagerung von flüssigen Brennstoffen unterliegt je nach Menge der Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht.
- Abnahmebefund der Anlage
- Naturschutzrechtliche Bestimmungen
- Gewerbebehördliche Bestimmungen
- Wasserrechtliche Bestimmungen – Einholung von Stellungnahmen: z.B. Wildbachverbauung, OÖ. Umwelthanwaltschaft, Agrargutachten

Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gelten der Flächenwidmungsplan und die Bestimmung über die Erhaltungspflicht von baulichen Anlagen sowie allenfalls naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten.

VORPRÜFUNG

Sobald ein Planentwurf zur Verfügung steht, können Sie diesen am Gemeindeamt vom einem Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes überprüfen lassen. Monatlich findet ein Bauverhandlungstermin statt. **Besprechungstermine vereinbaren Sie bitte mit der Bauabteilung.**

So können eventuell erforderliche Planergänzungen schon vor Fertigstellung des Einreichplanes berücksichtigt werden. Mit dem Planentwurf kann auch schon gesagt werden, ob für das Bauvorhaben eine Bauanzeige oder Bauansuchen eingereicht werden muss, ob die Zustimmung oder Beteiligung der Nachbarn nötig ist, oder ob weitere Stellungnahmen erforderlich sind, etc.

2. BAUAUSFÜHRUNG

BAUFÜHRERMELDUNG

Der Bauwerber hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen (durch Firmenstempel auf dem Einreichplan für die Marktgemeinde).

Wurde Ihr Bauverfahren gemäß Bescheid erledigt, beachten Sie bitte die darin angeführten Auflagen und Hinweise! Erst nach Zustellung des Baubescheides bzw. nach Rechtskraft darf mit den Arbeiten begonnen werden. Der Baubeginn ist der Baubehörde anzuzeigen.

Vor den Erdarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den Leitungsträgern nach, dazu gehören:

-  **Wasserversorger: Marktgemeinde Dimbach**
-  **Kanal: Marktgemeinde Dimbach**
-  **A1 Telekom Austria AG**
-  **Linz AG Strom**
-  **Ebner Strom GmbH**
-  **eventuell private Durchleitungsberechtigte**
-  **Nahwärme Dimbach**
-  **Riepert Informationstechnologie OG**



Die Bauwerber erhalten jederzeit Planauskünfte über eventuelle Leitungseinbauten auf ihren Grundstücken. Grabungsmeldungen gemäß § 90 StVo bitte jeweils an die angegebenen E-Mail Adressen.

KONTAKTE DER LEITUNGSTRÄGER:

Marktgemeinde Dimbach:

AL Margit Enengl, ☎ 07260/75 07-14, ✉ marktgemeinde@dimbach.ooe.gv.at

A1 Telekom Austria AG:

Grabungsmeldung spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn.

✉ planinfo@a1telekom.at, ☎ 0800/66 41 44

Linz AG Strom: ✉ planauskunft@linzag.at, ☎ 0732/34 00-5000

Ebner Strom: ✉ kontakt@ebnerstrom.at, ☎ 07955/70 17-0

Nahwärme Dimbach: Johannes Leinmüller, ☎ 0664/398 46 76

Riepert Informationstechnologie OG: ☎ 07266/59 01-0, ✉ office@riepert.at

Ergeben sich Änderungen am Bauvorhaben, melden Sie dies bitte umgehend am Gemeindeamt.

3. FERTIGSTELLUNG

Nach der Fertigstellung des Bauvorhabens ist dies per Formular am Marktgemeindeamt anzuzeigen.

Nähere Informationen erhalten Sie von der Bauabteilung.



4. AUFSCHLIEßUNGSBEITRÄGE

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens ist eine Wasser- bzw. Kanalanschlussgebühr zu entrichten. Die aktuellen Tarife finden sie auf unserer Homepage www.dimbach.at.

Darüber hinaus hat der Eigentümer die Kosten zur Herstellung der Anschlussleitung an die öffentliche Abwasserentsorgungsleitung bzw. öffentliche Wasserversorgungsleitung zu tragen. Wurden bereits Anschließungsbeiträge für unbebaute Grundstücke entrichtet, werden diese gegen Nachweis als Vorleistung angerechnet.

Gut zu wissen:

Lt. OÖ. Wasserversorgungsgesetz 2015 obliegt dem Gebäudeeigentümer die Kostentragung für die Herstellung und Instandhaltung der Anschlussleitung (inkl. Schieber und Anschlussschelle), auch außerhalb seines Privatgrundstückes.

Des Weiteren sind sämtliche Aufwendungen für die Wiederherstellung von bestehenden Anlagen (z.B. Straßenaufbau, Asphaltierung usw.), die im Zuge der Anschlusserrichtung oder Instandhaltung beeinträchtigt wurden, von den Eigentümern der Objekte zu übernehmen.



Es können somit erhebliche Kosten auf die Grundeigentümer zukommen. Es wird daher empfohlen, den Deckungsumfang der Gebäudeversicherung auf die Leitungswasserdeckung außerhalb des Grundstücks überprüfen zu lassen und gegebenenfalls anzupassen. Eine diesbezügliche Versicherung ist bis zu einer Maximalhöhe von EUR 5.000,00 möglich.

VERKEHRSFLÄCHENBEITRAG

Aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden bzw. anlässlich der Verkehrsflächenerrichtung ist ein Beitrag zu den Kosten der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben. Bemessungsgrundlage bildet das Flächenausmaß (m²) des Bauplatzes und der Einheitssatz lt. Einheitssatz-Verordnung. Die anrechenbare Breite (B) der Verkehrsfläche beträgt unabhängig von der tatsächlichen Breite 3 Meter (m).

Weitere Anschlusskosten, die anfallen (können):

-  Stromanschluss
-  Gasanschluss
-  Telefon/Internet
-  Fernwärme
-  Glasfaser



5. RICHTLINIEN GEMÄß OÖ. BAUORDNUNG 1994

OB IHR BAUVORHABEN:

- Bewilligungspflichtig gem. § 24 Oö. BauO 1994
- Anzeigepflichtig gem. § 25 Oö. BauO 1994 oder
- Bewilligungs- und anzeigefrei (gem. § 26 Oö. BauO 1994)

ist, ist individuell zu prüfen. Vereinbaren sie einen Termin mit der Bauabteilung.



ANTRAGSBEILAGEN

Folgende Beilagen für die Baubewilligung sind dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Ansuchen um Baubewilligung (unterschieden vom Bauwerber und Grundbesitzer)
- Einreichpläne 2-fach
- Baubeschreibung 2-fach
- Energieausweis 1-fach
- Die Zustimmung der Nachbarn (Einwandsverzicht) ist bei Beantragung einer Baubewilligung mittels deren Unterschrift auf den Bauplänen nachzuweisen.
- Bewilligung des Bauplatzes: Falls noch nicht vorhanden, muss vor der eigentlichen Baubewilligung ein Bauplatz von der Marktgemeinde genehmigt werden.
- eventuell sonstige Beilagen je nach Bauvorhaben

Folgende Beilagen sind bei Bauplatzbewilligungen dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Antrag auf Bauplatzbewilligung
- Bei Grundteilung ist ein Teilungsplan von einem Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen (Vermessungskanzlei) notwendig.

Folgende Beilagen sind bei Bauanzeigen dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Bauanzeige (1-fach, unterschrieben vom Bauwerber und Grundeigentümer)
- Skizze 2-fach
- Evtl. Baubeschreibung

6. WICHTIGE HINWEISE

Auf der Homepage des Landes Oberösterreich finden Sie unter www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen nähere Informationen zu:

-  Antrag auf Gewährung Wohnbauförderung
-  Antrag auf Gewährung Heizkostenzuschuss
-  Förderung für Solaranlagen, Wärmepumpe,...

Natürlich erhalten Sie Informationen und Formulare auch am Marktgemeindeamt.