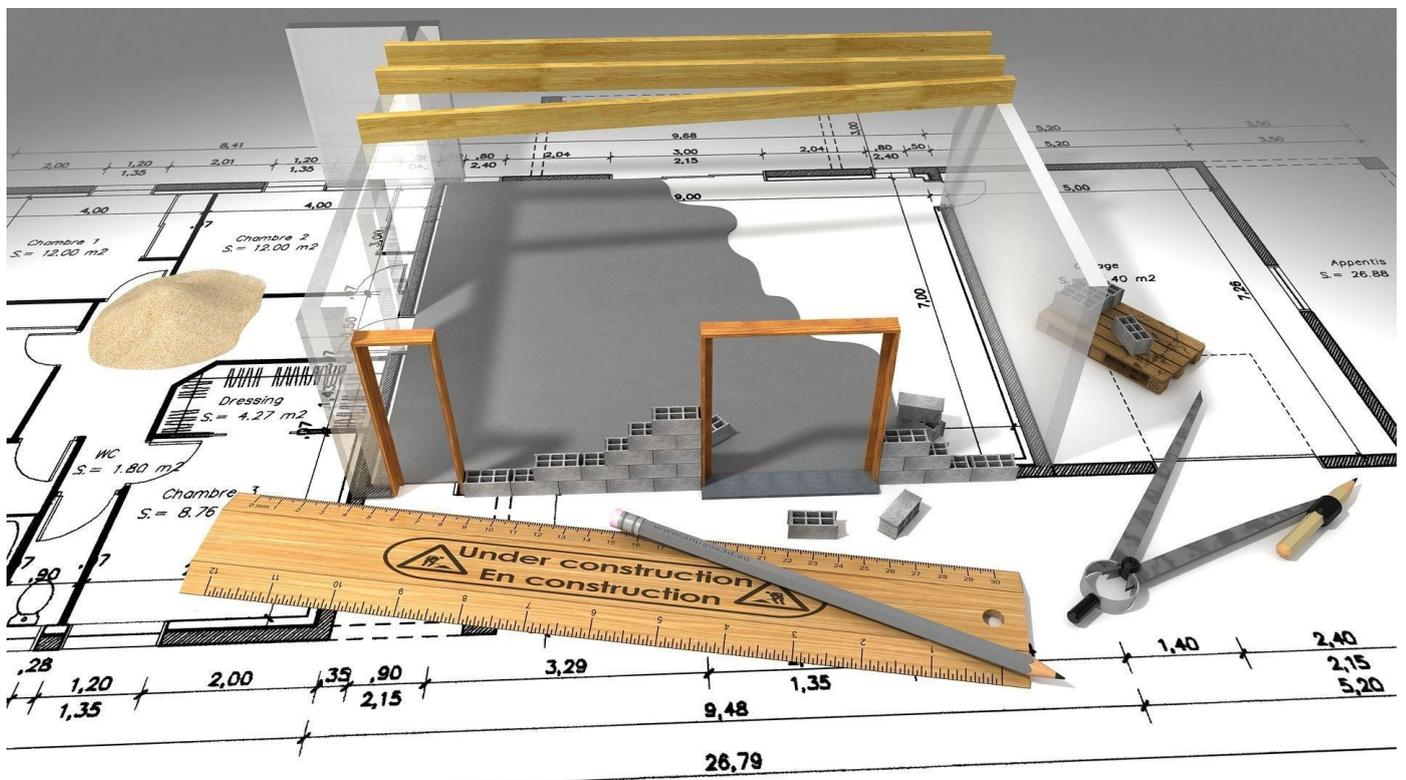




## Bauinformationsblatt



**GEMEINDE Aspach**

**Markplatz 9**

**5252 Aspach**

**Tel.: +43 7755 7355**

**info@aspach.at**

**Ausgabe: November 2022**

## **Infoblatt für 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 Umriss über die wichtigsten Punkte, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.



## **Wichtige Hinweise**

Auf der Homepage des Landes Oberösterreich finden Sie unter [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)  
> Förderungen nähere Informationen zu:

- Wohnbauförderung
- Altbausanierung
- Förderung für Solaranlagen, Wärmepumpe,...



**Ihr Ansprechpartner**  
**Valentin Schrattenecker**

**Gemeindeamt Aspach**  
**Marktplatz 9**  
**5252 Aspach**  
**Tel.: +43 7755 7355-12**  
**E-Mail: [schrattenecker@aspach.at](mailto:schrattenecker@aspach.at)**



## Planungsphase

**Rechtliche Voraussetzungen** klären-Auskunft im Gemeindeamt:

- **Flächenwidmungsplan**-stimmt das Bauvorhaben mit der Ausweisung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan überein?
- **Bebauungsplan**-ist das Grundstück von einem Bebauungsplan erfasst? (Dieser enthält nähere Bestimmungen zur Bauweise)
- **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, und/ oder Zäune etc. brauchen Sie innerhalb eines Abstandes von 15 m zu einer Bundesstraße 8 m zu einer Landes oder Gemeindestraße die **Zustimmung der Straßenverwaltung**.
- ⇒ **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
- ⇒ Naturschutzrechtliche Bestimmungen
- ⇒ Gewerbebehördliche Bestimmungen
- ⇒ Etc.

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

## Planungsphase



## Vorprüfung

Sobald ein Planentwurf zur Verfügung steht, können Sie diesen im Gemeindeamt von dem Amtssachverständigen Herr Ing. Fischer Bernhard, Bezirksbauamt Ried im Innkreis überprüfen lassen.

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 ein Bauansuchen eingerichtet werden muss, ob die Zustimmung oder Beteiligung der Nachbarn nötig ist, ob weitere Stellungnahmen erforderlich sind, etc.

Nach Einreichung der vollständigen Projektunterlagen kennt das Baurecht verschiedene Verfahrensformen, mit denen ein Bauansuchen bzw. Bauanzeige erledigt wird, wie z.B.:

- Vereinfachtes Verfahren:
- Klassisches Baubewilligungsverfahren (mit mündl. Bauverhandlung)
- Baufreistellung
- Bauanzeige





## Bauverfahren

Folgende Unterlagen werden für die jeweilige Bauausführung benötigt:

### Bauanzeige:

- Ansuchen (je nach Errichtung den dazugehörigen §)
- Skizze oder Plan
- Lageplan (Standpunkt wo sich das neue Objekt befindet)

### Vereinfachtes Verfahren:

- Ansuchen
- 2x Einreichplan + Nachbarunterschriften
- 2x Baubeschreibung
- Energieausweis (Es gibt nur wenige Ausnahmen z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, für provisorische Gebäude oder für Gebäude mit höchstens 50 m<sup>2</sup>. Die Ausnahmen sind im Detail in der OIB-RL 6, Ausgabe 2019, geregelt.)

### Klassisches Baubewilligungsverfahren (mit mündl. Bauverhandlung):

- Ansuchen
- 2x Einreichplan (ohne Nachbarunterschriften)
- 2x Baubeschreibung
- Energieausweis (Es gibt nur wenige Ausnahmen z.B. für Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden, für provisorische Gebäude oder für Gebäude mit höchstens 50 m<sup>2</sup>. Die Ausnahmen sind im Detail in der OIB-RL 6, Ausgabe 2019, geregelt.)

Zu den jeweiligen Bauunterlagen können je nach Bauvorhaben noch weitere Dokumente benötigt werden.



## Bauausführung

Wurde Ihr Bauverfahren bescheidmässig erledigt, beachten Sie bitte die darin angeführten **bautechnischen Auflagen und Hinweise!**

Vor Beginn der Bauausführungen ist der Gemeinde der Zeitpunkt des **Baubeginnes** anzuzeigen.

Ein Wechsel des Bauführers ist der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen.

Mit der **Bauausführung** ist innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung bzw. nach Wirksamkeit der Bauanzeige zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauarbeiten zu beenden. Auf Antrag des Bauherrn an die Baubehörde können die Fristen verlängert werden.

Der Bauherr hat die **Fertigstellung des Bauvorhabens** der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Mit dem schriftlichen Bescheid werden einige Formulare, die Sie benötigen übermittelt (Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige).





## Gebühren im Zusammenhang mit dem Bauamt

### **Wasser- und Kanalanschlussgebühren**

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens ist eine (ergänzende) Wasser- bzw. Kanalanschlussgebühr zu entrichten.

Die Höhe richtet sich nach der Nutzfläche des Objektes bzw. um- und zugebauten Gebäudeteils.

Die **Mindestanschlussgebühr für Kanal** beträgt **€ 3.921,50**. Für jeden weiteren Quadratmeter der Bemessungsgrundlage sind **bis 250m<sup>2</sup> € 23,07** und **über 250m<sup>2</sup> € 11,54** weiters zu entrichten.

Darüber hinaus hat der Eigentümer die Kosten zur Herstellung der Anschlussleitung an die Öffentliche Abwasserentsorgungsleitung zu tragen.

### **Verkehrsflächenbeitrag**

Aus Anlass der Erteilung eine 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 (m<sup>2</sup>) des Grundstückes. Einheitssatz: € 81.– pro m<sup>2</sup>

Der Verkehrsflächenbeitrag **ermäßigt sich um 60%**

- Bei Gebäuden, die nach wohnbaurechtlichen Bestimmungen gefördert werden
- Bei Kleinhausbauten
- Bei Gebäuden die gemeinnützigen und öffentlichen Zwecken dienen
- Bei Gebäuden von Klein- und Mittelbetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Wurden Aufschließungsbeiträge für Grundstücke entrichtet, werden diese als Vorleistung angerechnet.