

Datum: 10. März 2023  
Zahl: 131-9-2023-Gr-Wo  
Bearbeiter: Gerhard Großbötzl  
Tel.: 07766 2255-16  
E-Mail: gerhard.grossboetzl@andorf.ooe.gv.at

## INFOBLATT: Wohnhausneubau

Bevor Sie Ihrem Planer den Auftrag zur Planung eines Wohnhaus erteilen, informieren Sie sich vorher beim Marktgemeindefamt Andorf, Bauabteilung, gründlich über Ihr Grundstück hinsichtlich Flächenwidmung, Bauplatzbewilligung, Kanal- bzw. Wasserleitungsanschluss, Stromleitungen, ev. Bebauungsplan, Hangwassergefährdung, geogenes Baugrundrisiko usw.. Sie erhalten bei uns auch einen Lageplan Ihres Grundstückes bzw. ein Verzeichnis der Grundnachbarn.

Ihr Planverfasser wird Ihnen mit Hilfe dieser Informationen einen **Vorentwurf** Ihres Bauplanes erstellen. Befugte Planverfasser sind: Architekten, Ingenieurkonsulenten, Zivilingenieure für Bauwesen oder Baumeister.

Der für unsere Gemeinde zuständige Sachverständige, Herr Ing. Harald Zotscher vom Bezirksbauamt Ried, wird im Bauamt der Marktgemeinde Andorf diese **Vorentwürfe** aus bautechnischer Sicht prüfen.

Bitte informieren Sie sich rechtzeitig beim Bauamt Andorf, um etwaige Termine zu erfahren (Tel.: 07766/2255-23 bzw. 24).

### Der Einreichplan muss u. a. folgende Angaben enthalten:

#### Darstellung

- der Abstände zu den Nachbargrundgrenzen
- der Abwasserbeseitigung (Kanal, Senkgrube, etc.)
- des Kanalschnittes (vom Gelände bis zum Übergabeschacht des öffentlichen Kanals)
- der Wasserversorgung (öffentliche Wasserleitung, Brunnen)
- des Höhenfixpunktes
- der Zufahrtssituation
- der höhenmäßigen Aufnahme des Geländes (Urgelände in Relation zu den baulichen Maßnahmen, wie Gebäude, Stützmauern, Erdaufschüttungen) in den Schnitten bzw. den Ansichten

Weiters ist den Plänen ein **Energieausweis** beizulegen.

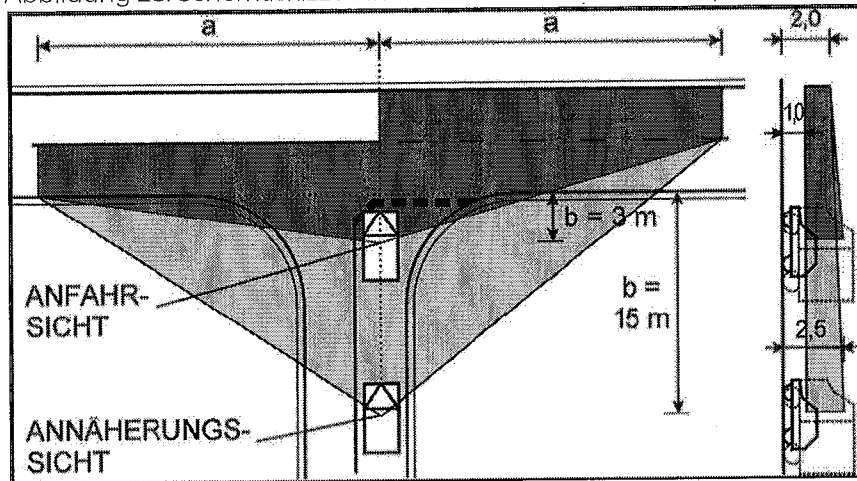
Wenn keine öffentliche Wasserversorgungsanlage besteht, ist ein **positiver Trinkwasserbefund** vorzulegen.

Sollte noch keine **Bauplatzbewilligung** für das Grundstück vorliegen, ist diese als Voraussetzung für eine Baubewilligung bei der Gemeinde zu beantragen.

Ausfahrtssichtweite (Einfriedungen, Aufschüttungen, etc. zum öffentlichen Gut):

Zur Erreichung der erforderlichen Ausfahrtssichtweite auf die Straße ist der Sichtraum gemäß nachstehender Abbildung 28 der RVS 03.05.12 von jeglicher Verbauung und sonstiger Einrichtungen (Zaun, Hecke, etc.) freizuhalten.

Abbildung 28: Schemaskizze eines Sichtraumes im Knoten (RVS 03.05.12 – Plangleiche Knoten)



Der Sichtraum ist wie folgt definiert:

- Schenkellänge  $a = 30 \text{ m}$
- Knotenbeobachtungsdistanz  $b = 3,0 \text{ m}$
- Zielpunkthöhe 1,0 – 2,0 m über der Fahrbahn
- Augpunkthöhe von 1,0 bis 2,5 m über der Zufahrt

*Der Sichtstrahl ist im Lageplan einzutragen oder vom Planer eintragen zu lassen*

*Zur Ermittlung der Anfahrtsicht sind die Schenkellängen  $a$  in Abhängigkeit von der Projektierungsgeschwindigkeit  $VP$  der Straße aus der Tabelle 8 zu entnehmen. Für Straßen mit geringer Verkehrsbedeutung oder einmündende Straßen mit geringem Lkw-Verkehr kann die Schenkellänge  $a$  bis auf  $a_{\min}$  (s. Tab. 8) reduziert werden. Bei größeren Längsneigungen sind jedenfalls die höheren Werte anzuwenden.*

Tabelle 8: Schenkellänge  $a$

Sichtweite, Schenkellänge $a$	Geschwindigkeit [km/h] der übergeordneten Straße							
	30	40	50	60	70	80	90	100
$a_{\min}$ [m]	35	50	70	95	120	155	190	230
$a_{\text{neu}}$ [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

Eine eventuell vorhandene Bepflanzung im Sichtraum ist laufend auf eine max. Höhe von 80cm zurückzuschneiden.

Wenn nach Vorprüfung des Planentwurfs aus technischer und rechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben bestehen, kann unter Vorlage der entsprechenden Einreichunterlagen (Baupläne mit Baubeschreibung, Energieausweis, ev. Trinkwasserbefund,.....) um die Baubewilligung angesucht werden.

Man unterscheidet folgende Möglichkeiten:

#### a) Baubewilligung – Vereinfachtes Verfahren:

Alle Grundnachbarn stimmen mit Ihrer Originalunterschrift auf den Bauplänen dem Bauvorhaben zu. Eine Nachbarzustimmung gilt auch als Rechtsmittelverzicht.

Wenn alle notwendigen Unterlagen vollständig unterschrieben vorliegen, erlässt die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid – die Baubewilligung. Dieser ergeht an die Parteien und eventuell Beteiligte. Nachbarn erhalten in diesem Fall keinen Bescheid.

Wenn innerhalb von vier Wochen nach Zustellung keine Beschwerde (Berufung) erhoben wird, ist der Bescheid rechtskräftig. Der Baubeginn kann erfolgen.

#### b) Baufreistellung:

Diese Voraussetzungen müssen gegeben sein:

a) Nachbarunterschriften auf den Plänen im Original

b) Planverfassererklärung (durch einen befugten Planverfasser) im Original auf allen Plänen mit folgendem Wortlaut:

*„Ich erkläre, dass das Bauvorhaben Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. ... KG ..... laut vorliegendem Plan vom ..... mit dem Bebauungsplan ..... (Bezeichnung falls vorhanden)..... und allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt“.*

*Datum; Stempel und Unterschrift des Planverfassers im Original*

**(kein Beiblatt sondern direkt am Einreichplan vermerken!!!!!!)**

Die Baufreistellung ist die kürzeste Verfahrensform. Es wird kein schriftlicher Bescheid erlassen, die Pläne und die Baubeschreibung werden mit dem Stempel „Baufreistellung“ versehen vom Bürgermeister unterfertigt.

Sollten jedoch zusätzliche Auflagen vorzuschreiben sein, wird dies in Form eines Bescheides erfolgen.

Ab Erhalt der Erledigung (Mitteilung) kann mit dem Bau begonnen werden.

Bei Bescheiderlassung kann mit dem Bau begonnen werden, wenn innerhalb von vier Wochen nach Zustellung keine Beschwerde (Berufung) erhoben wird.

#### c) Bauverhandlung:

Eine Bauverhandlung auf der zukünftigen Baustelle wird dann notwendig, wenn die dem Bauverfahren beizuziehenden Nachbarn die Baupläne nicht unterschreiben (= kein Einwendungsverzicht)

Dann wird auch hier von einem Bausachverständigen dieses Bauvorhaben auf die Einhaltung der Baubestimmungen hin überprüft. Bei dieser Bauverhandlung sind alle Parteien und Beteiligte zu laden.

#### Förderungen:

Das Land OÖ. bietet Förderungen für den Neubau und die Sanierung von Eigenheimen, Energiegewinnungsanlagen (zB. Photovoltaik, Solaranlagen, udgl) und in noch vielen weiteren Bereichen.

Alle Antragsformulare finden Sie unter [www.ooe.gv.at](http://www.ooe.gv.at) unter Bürgerservice – Formulare zum Download.

## Nach erfolgter Vorprüfung des Planentwurfs durch das Bauamt Andorf und durch den Sachverständigen sind folgende Einreichunterlagen erforderlich:

1 Ansuchen gem. § 28 Oö. BauO 1994 oder bei Baufreistellung „Anzeige“ nach § 25 (1) oder (2) Oö. BauO 1994

2 Baubeschreibungen (mit Originalunterschriften des Bauherrn, des Grundeigentümers und Stempel und Unterschrift von Planverfasser und Bauführer)

2 Baupläne (wenn Landesförderung beansprucht wird, dann 3 Baupläne),

auch jeder einzelne Plan versehen mit den Originalunterschriften von Bauherrn, Grundeigentümers, Stempel und Unterschrift von Planverfasser und Bauführer, sowie JEDER Plan versehen mit den ORIGINAL-Nachbarunterschriften

1 Energieausweis (wird eventuell vom Energiesparverband ausgestellt)

1 Wasserbefund nicht älter als 1. Jahr (nur beizubringen, wenn keine Ortswasserleitung vorhanden ist)

Anzeige der Herstellung des Hauskanalanschlusses (muss in jeden Bauplan eingezeichnet werden)

Sollte eine Starkstrom-Leitung der Energie AG über das Grundstück führen, so ist dem Bauantrag auch eine Stellungnahme der Energie AG über die Einhaltung der Mindestabstände beizulegen.

Bei Hangwassergefährdung sind entsprechende Beurteilungen und planlich dargestellte Maßnahmen erforderlich.

Ein Energieausweis wird immer dann benötigt, wenn eine neue Wohneinheit geschaffen wird oder wenn eine Wohnung zu 100 % vergrößert wird.

Bei Anschluss an die Ortswasserleitung ist kein Wasserbefund erforderlich.

### Straßenrecht:

Innerhalb eines Bereichs von acht Metern neben dem Straßenrand ist für die Errichtung von Bauten und sonstige Anlagen die Zustimmung der Straßenverwaltung (bei Gemeindestraßen und Güterwegen beim Bürgermeister – bei Landesstraßen bei der Straßenmeisterei Raab) einzuholen (§ 18 Abs. 1 OÖ Straßengesetz).

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

### Baubeginnsanzeige:

Der tatsächliche Baubeginn ist dann der Baubehörde mittels „Baubeginnsanzeige“ vom gesetzlich 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 ab Erteilung, wenn in diesem Zeitraum 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 Frist aber verlängern.

### Beendigung der Bauausführung – Benützung des Wohnhauses:

Bei allen Wohnhäusern, Garagen, etc. die durch eine Baubewilligung oder Baufreistellung genehmigt wurden, muss nach Fertigstellung eine Anzeige gemäß § 42 Oö. BauO 1994 beim Bauamt eingebracht werden.