

INFOBLATT: Nebengebäude

Unter dem Begriff **bewilligungspflichtige Nebengebäude** fallen Garagen, Garten- und Geräte hütten, Kapellen, Boots- und Badehütten, Gebäude für Umspann-, Umform- und Schaltanlagen etc., jeweils mit einer **bebauten Fläche ab 35 m²**. Ebenso sind überdachte **Abstellplätze ab einer Größe von 50 m² Dachfläche** bewilligungspflichtig.

Ebenso ist auch der **Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen** bewilligungspflichtig, wenn diese **mit dem Nachbargebäude zusammengebaut** sind.

Bevor Sie Ihrem Planer den Auftrag zur Planung eines Gebäudes erteilen, informieren Sie sich vorher beim Marktgemeindeamt 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 des Bezirksbauamtes 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.)
- 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
- Bei Garagen ist die Einhaltung der **OIB 2.2 (Ausführung der Wände und Decken)** zu beachten.

Sollte noch keine **Bauplatzbewilligung** für das Grundstück vorliegen, ist diese als Voraussetzung für eine Baubewilligung bei der Gemeinde für ein **Nebengebäude ab 70 m² bebaute Fläche** zu beantragen.

Wenn nach Vorprüfung des Planentwurfs aus technischer und rechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben bestehen, kann unter Vorlage der entsprechenden Einreichunterlagen um die Baubewilligung angesucht werden.

Folgende Einreichunterlagen sind 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**
- 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**

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.

Man unterscheidet folgende Möglichkeiten der Bewilligung.

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 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). Bei dieser Bauverhandlung sind alle Parteien und Beteiligte zu laden.

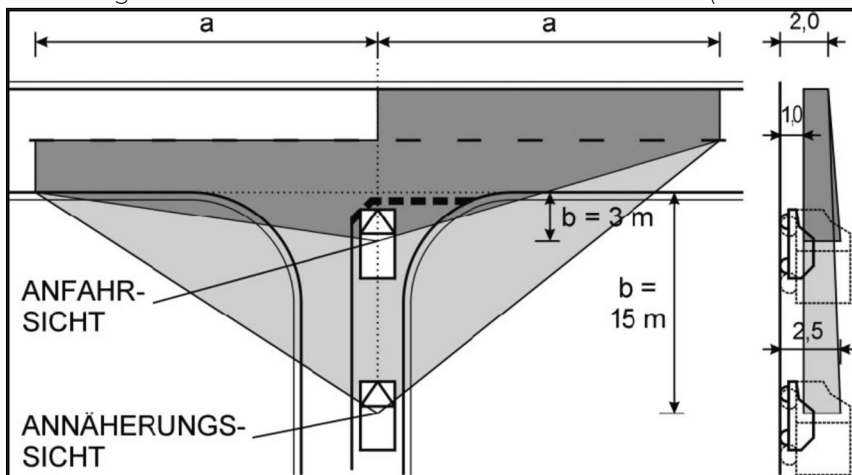
Straßenrecht:

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).

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 $a = \text{m}$

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_{PKW} [m]	25	40	55	75	95	120	145	175

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

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.

Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung gemäß § 40a

Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat die Bauführerin oder der Bauführer 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.

Wird ein Bauvorhaben in mehreren Etappen errichtet, gilt Abs. 1 für den jeweiligen Bauabschnitt.“

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 Nebengebäudes:

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