



Marktgemeindeamt Saxen

A – 4351 Saxen 77, Politischer Bezirk Perg, OÖ.
Tel.: 07269 355-0, Fax: DW 20, DVR: 0025437, UID Nr. 23431800
e-mail: gemeinde@saxen.at www.saxen.at

Zahl: 030-0/2017

LEITFADEN FÜR BAUWERBER



AUSGABE 2017

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 Saxen:

Amtsleitung

AL Wolfgang Kühberger – 07269 355-11 – Zuständigkeit für

- + Baupolizeiliche Anliegen
- + Kanal- & Wasserleitungskataster
- + Anliegen Leitungsträger
- + Verschreibung Anschließungsbeiträge

Bauabteilung

VB Romana Büchsenmeister – 07269 355-16 – Zuständigkeit für

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



1. Planungsphase

- ✚ **Rechtliche Voraussetzungen** klären – Auskunft am Marktgemeindeamt:
- ✚ **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 und 8 m zu einer Landes- oder Gemeindestraße die **Zustimmung der Straßenverwaltung**. Ebenso für Grundstückszufahrten und Kanalanlüsse. 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, (Gefahrenzonenplan), OÖ. Umweltschutz, Agrargutachten
- ✚ 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.







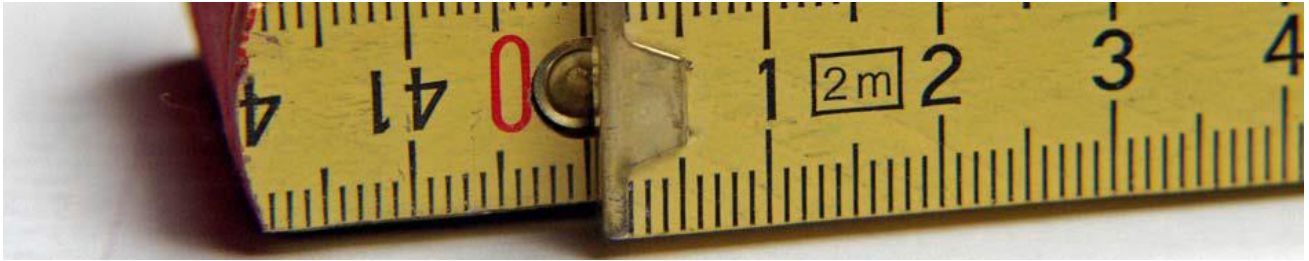
Vorprüfung

Sobald ein Planentwurf zur Verfügung steht, können Sie diesen im Gemeindeamt vom Amtssachverständigen überprüfen lassen. 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 ein Bauansuchen eingereicht werden muss, ob die Zustimmung oder Beteiligung der Nachbarn nötig ist, oder 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 Baubewilligungsverfahren
-  Herkömmliches Baubewilligungsverfahren (mit mündlicher Bauverhandlung)
-  Baufreistellung
-  Anzeigeverfahren



2. Bauausführung

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.**

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

- ✚ Wasserversorger: Marktgemeinde Saxen
- ✚ Kanal: Marktgemeinde Saxen
- ✚ A1 Telekom Austria AG
- ✚ CLAM Strom
- ✚ Linz AG Strom
- ✚ OÖ Ferngas AG
- ✚ ev. private Durchleitungsberechtigte
- ✚ Biomasse Solarwärme Saxen

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 Saxen: AL Kühberger Wolfgang Tel.: 07269 355-11;
E-Mail: kuehberger@saxen.at,

CLAM Strom: Haslinger Ernst 07269 6680 oder 0664 132 20 39;
E-Mail: haslinger@clamstrom.at oder office@clamstrom.at

A1 Telekom Austria AG: Grabungsmeldung spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn. Kontaktmöglichkeit: E-Mail: planinfo@a1telekom.at, Tel.: 0800 66 41 44

Planmaterial kann man auch online abfragen

Linz AG Strom: E-Mail: planauskunft@linzag.at, Tel.: 0732 3400 – 5000,

OÖ Ferngas: E-Mail: office.gallneukirchen@oeferngasnetz.at, Tel.: 07235 65 171

Biomasse Solarwärme Saxen: Reindl Josef: Tel.: 0699 16 16 03 33,
E-Mail: reindl.saxen@aon.at

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



3. Fertigstellung

Nach Fertigstellung des Rohbaus ist dies dem Marktgemeindeamt zu melden. Aufgrund dieser Meldung werden in späterer Folge die Anschließungskosten berechnet. Nach der Fertigstellung des Wohnhauses ist dies per Formular am Marktgemeindeamt anzuzeigen. Nähere Informationen erhalten Sie von der Bauabteilung.

4. Anschließungsbeiträge

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens ist eine (ergänzende) Wasser- bzw. Kanalanschlussgebühr zu entrichten. Die Höhe richtet sich nach der bebauten Fläche des Objektes bzw. des um- und zugebauten Gebäudeteils.

Wasseranschlussgebühren

Die **Mindestanschlussgebühr für Wasser** beträgt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 150 m² € 2.127,400 incl. USt. Für jeden weiteren Quadratmeter der Bemessungsgrundlage sind € 14,183 incl. USt zu entrichten.

Kanalanschlussgebühren

Die **Mindestanschlussgebühr für Kanal** beträgt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 150 m² € 3.548,60 incl. USt. Für jeden weiteren Quadratmeter der Bemessungsgrundlage sind € 23,657 incl. USt. zu entrichten.

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.





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. Die anrechenbare Breite (B) der Verkehrsfläche beträgt unabhängig von der tatsächlichen Breite 3 Meter (m).




Formel:

$\sqrt{\text{m}^2 \text{ der anrechenbare Fläche}} \times 3 \text{ m} \times \text{€ } 65,-$ (Einheitssatz lt. Einheitssatz- Verordnung) = Verkehrsflächenbeitrag (100 %)

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

Weitere **Anschlusskosten**, die anfallen (können):








-  Stromanschluss
-  Gasanschluss
-  Telefon / Internet

5. Richtlinien gemäß Oö. Bauordnung 1994, i.d.g.F.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (gem. § 24, Oö. BauO 1994)

-  Neu-, Um- und Zubauten von Gebäuden
-  Errichtung von baulichen Anlagen
-  Abänderung von Bauwerken bzw. Änderung des Verwendungszweckes
-  Abbruch von Bauwerken an der Grundstücksgrenze
-  Anbringung oder Errichtung einer Antennenanlage
-  Veränderung der Höhenlagen eines Grundstückes im Bauland
-  Ausbau des Dachgeschosses
-  Garage errichten (Dach und Wände)
-  Zufahrtsweg errichten
-  etc.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben (gem. § 25 Oö. BauO 1994)

-  Aufstellung von Heizungsanlagen
-  Errichtung eines Carports bis 35 m²
-  Gartenhütten bis 15 m²
-  Veränderung der Höhenlagen eines Grundstückes im Bauland ab 1,50 m
-  Stützmauer & freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände
-  Verglasung von Balkonen und Loggien sowie Herstellung von Wintergärten
-  etc. (restliche Punkte nach § 25)

Antragsbeilagen

Folgende Antragsbeilagen für die Baubewilligung sind bei Neubauten dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- ✚ Ansuchen um Baubewilligung (unterschrieben vom Bauwerber und Grundbesitzer)
- ✚ Einreichpläne 4-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer)
- ✚ Einreichplan in digitaler Form als .pdf Datei
- ✚ Bei Grünlandbauten benötigt die Marktgemeinde die Einreichpläne 4-fach, da eine Ausfertigung an die Naturschutzbehörde ergeht.
- ✚ Baubeschreibung 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer)
- ✚ Grundbuchsauszug als Nachweis des Grundeigentums oder Nutzungsrechts (höchstens 6 Monate alt, erhältlich beim Grundbuch, Vermessungsamt (Stürmer, Banner), Notar)
- ✚ Anrainerverzeichnis
- ✚ 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.
- ✚ Wasserbefund, nicht älter als 3 Monate, falls keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden
- ✚ Energieausweis
- ✚ ev. sonstige Beilagen je nach Bauvorhaben

Folgende Antragsbeilagen für die Baubewilligung sind bei Zubauten dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- ✚ Ansuchen um Baubewilligung (unterschrieben vom Bauwerber und Grundbesitzer)
- ✚ Einreichpläne 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer, sowie den Einwandsverzicht der Nachbarn)
- ✚ Baubeschreibung 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer)

Folgende Antragsbeilagen sind bei Bauplatzbewilligungen dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- ✚ Ansuchen um Bauplatzbewilligung
- ✚ Bei Grundteilungen ist ein Teilungsplan von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen notwendig.
- ✚ Katasterauszug von der Marktgemeinde, wenn keine Grundteilung vorgenommen wird.

Folgende Antragsbeilagen sind bei Bauanzeigen dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- ✚ Bauanzeige (1-fach, unterschrieben vom Bauwerber und Grundeigentümer)
- ✚ Skizze 2-fach
- ✚ Beschreibung 2-fach

Kosten für die Bewilligung

Stempelgebühren:

- ✚ Ansuchen: € 14,30
- ✚ Verhandlungsschrift: € 14,30
- ✚ Beilagen: € 3,90 je Beilage (fachliche Stellungnahme des Bezirksbauamtes, Baubeschreibung, Energieausweis, ...)
- ✚ Pläne: 2 x à € 7,80

Verwaltungsabgabe:

- ✚ Die Höhe der Verwaltungsabgabe richtet sich nach der Art und Größe des Bauvorhabens.

Bauplatzbewilligung:

- ✚ Bei Bauplatzbewilligungen (gem. § 5 Oö. BauO 1994, LGBl 66/1994) richtet sich die Verwaltungsabgabe nach der Grundstücksgröße. Sie müssen hierbei zuzüglich der Stempelgebühren mit durchschnittlich € 100,-- rechnen.

Baubewilligung:

- ✚ Bei Baubewilligungen (gem. § 35 (1) der Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998) bezieht sich die Verwaltungsabgabe auf die bebaute Fläche. Sie müssen hierbei zuzüglich der Stempelgebühren mit durchschnittlich € 200,-- rechnen.

Hinweis: Die Baubewilligung erlischt 3 Jahre nach Rechtskraft, wenn vorher nicht zu bauen begonnen wurde. Sie können aber auf Verlängerung ansuchen.

Bauanzeige:

- ✚ Bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben beläuft sich die Verwaltungsabgabe auf € 16,40. Je nach Beilagen kommen auch noch Stempelgebühren hinzu.

6. Wichtige Hinweise

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

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

Weiters können Sie auch die aktuellen Gebührenverordnungen auf unserer Homepage unter www.saxen.at > Marktgemeindeamt > Gebühren und Abgaben > Verordnungen nachlesen.

Natürlich erhalten Sie Informationen und Formulare in Papierform am Marktgemeindeamt.