



Gemeinde Niederneukirchen
Dorfplatz 1
4491 Niederneukirchen
www.niederneukirchen.ooe.gv.at

Bearbeiter: Ing. Birgit Gschwandtner
Bauverwaltung
bauamt@niederneukirchen.ooe.gv.at
Tel. 07224/7155 - 14

Niederneukirchen, 26.07.2021

Information für Bauwerber

Sehr geehrte Bauwerber,

bei **Planungen von Baumaßnahmen** nehmen Sie bitte **frühzeitig Kontakt** mit uns auf. Durch Beteiligung **anderer Behörden**, etwa betreffend das Wasserrecht (Erdwärmeheizung), Gewerberecht beziehungsweise Naturschutzrecht (Bauten und Anlagen im Grünland) sind Fristen einzuhalten, die die Baubehörde nicht beeinflussen kann, woraus sich **Verzögerungen** ergeben.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der Bausachverständige des Bezirksbauamtes bereits in der **Planungsphase** für die **Beratung** zur Verfügung steht (Vor Anmeldung bei Frau Ing. Birgit Gschwandtner, Tel. Nr. 07224/7155-14. Den nächsten Termin finden sie auch unter www.niederneukirchen.ooe.gv.at.

Vor der endgültigen Einreichung ist das geplante Projekt vom Sachverständigen des Bezirksbauamtes **vorzuprüfen**. Immer wieder sind Projekt-Details anzupassen. Reichen Sie Ihre Unterlagen **ohne Vorprüfung** ein, gehen Sie das Risiko ein, dass etwa Pläne erneut unterschrieben werden müssen, die Baubeschreibung zu adaptieren ist und so weiter. Da eine Vorprüfung etwa einmal im Monat stattfindet, ergeben sich folglich zwangsläufig Verzögerungen.

Einige Baugrundstücke in Niederneukirchen sind von einem **Bebauungsplan** beziehungsweise **Bebauungskonzept** erfasst, woraus sich Einschränkungen ergeben. Sie bekommen jederzeit eine **Kopie** des Bebauungsplanes beziehungsweise Bebauungskonzeptes von der Gemeinde. Lesen Sie sich diese genau durch beziehungsweise dient der Bebauungsplan als Grundlage für Ihren Planer oder Baumeister. Es ist auch unter anderem teilweise die Einfriedung restriktiver geregelt, als dies allgemeine Rechtsgrundlagen vorsehen. Erkunden Sie sich rechtzeitig am Gemeindeamt, ob auf Ihrem Bauplatz ein **geogenes Baugrundrisiko** besteht. Sie haben unter bestimmten Voraussetzungen vor Erteilung einer Baubewilligung ein entsprechendes Gutachten zu erbringen.

Zu den **Einreichunterlagen** gehören 1 Ansuchen oder 1 Anzeige, 3 Baubeschreibungen, 3 Pläne, 1 Grundbuchsauszug und 1 Energieausweis.

Besteht für ein Grundstück keine Anschlussverpflichtung an die Ortswasserleitung, ist die Sicherstellung der Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser etwa durch einen Eigenbrunnen per **Trinkwasserbefund**, nicht älter als drei Monate, nachzuweisen.

Erforderlich sind auch die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer auf dem Antrag / der Anzeige, den Baubeschreibungen und Bauplänen.

Wenn alle **Eigentümer der Nachbargrundstücke im Umkreis von 10m** bei einem Wohnhaus, bei sämtlichen anderen Bauvorhaben im Abstand von 50m – gemessen von ihrer Grundstücksgrenze – auf allen Bauplänen unterschreiben, kann die baubehördliche Verhandlung entfallen.

Das **Nachbarverzeichnis** ihrer Parzelle bekommen sie **auf Ersuchen** vom Bauamt zur Verfügung gestellt. Wir garantieren aber **nicht** für die Richtigkeit des Nachbarverzeichnisses. Während der Planung können zum Beispiel für ein Nachbargrundstück neue grundbücherliche Eigentümer eingetragen werden. Auskünfte darüber erteilt Ihnen das zuständige Grundbuchsgericht, Bezirksgericht Steyr, Tel. Nr. 05/7601-21. Zum Zeitpunkt Ihrer Einreichung am Gemeindeamt ist jedenfalls die Unterschrift des grundbücherlichen Eigentümers relevant.

Wenn Ihr Grundstück von einem **Bebauungsplan** erfasst ist, die Unterschriften der Nachbarn auf dem Bauplan eingeholt wurden und eine Bauführer- und Planverfassererklärung vorliegt, können Sie um eine **Baufreistellung** ansuchen. Wenn nach Begutachtung durch den Bausachverständigen Ihr Projekt bewilligungsfähig ist, erhalten Sie von der Baubehörde die Mitteilung, dass mit dem Projekt begonnen werden kann. Hierbei handelt es sich um eine verhältnismäßig rasche und einfache Verfahrensform.

Vorschlag – Wortlaut der **Planverfassererklärung**:

Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften wird bestätigt:

Firmenstempel, Datum, Unterschrift

Vorschlag – Wortlaut der **Bauführerbestätigung**

Die Überwachung der gesamten Bauausführung wird übernommen:

Firmenstempel, Datum, Unterschrift

Wortlaut für den **Einwendungsverzicht der Nachbarn**:

Die Nachbarn erklären, gegen das in diesem Plan dargestellte Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben.

Name und Adresse	Grundstücksnummer	Datum und Unterschrift

Sind die **Einreichunterlagen nicht vollständig**, kann Ihnen keine **Baubewilligung erteilt werden**.

Wurde Ihnen ein Projekt bewilligt, etwa ein Wohnhaus, ist dieses **plangemäß** auszuführen. Eine **Lageverschiebung** vom Baukörper oder Änderung der **Höhensituierung** des Baukörpers etc. ist **bewilligungspflichtig**. **Wenden Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn an die Gemeinde.**

Durch die Baubewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen. Ebenso entsteht durch den Titel der Baubewilligung kein Rechtsanspruch auf die Errichtung der Ortswasserleitung und der Kanalisationsanlage sowie die Staubfreimachung der Aufschließungsstraße innerhalb eines bestimmten Zeitraumes.

Bauführermeldung:

Der Bauwerber hat sich gem. § 40 Abs.1 Oö. BauO 1994 idgF eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen.

Bauausführung / Baubeginnsmeldung

Mit der Bauausführung darf gem. § 39 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF erst nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden. **Der Baubeginn ist der Baubehörde mittels Baubeginnsmeldung anzuzeigen.**

Baufertigstellung:

Eine Woche **bevor** Sie ihr Eigenheim beziehen wollen, ist der Baubehörde eine **Fertigstellungsanzeige** gem. § 42 Oö. BauO 1994 idgF **samt den im Bescheid angeführten Beilagen** sowie einem Dichtheitsattest des Kanalanschlusses, einem Heizungsabnahmebefund, ev. Blitzschutzbefund, Trinkwasserbefund etc. vorzulegen. Wird dies verabsäumt, kann es bei der **Anmeldung zu Verzögerungen**, bedingt durch notwendige Freischaltungen, kommen.

KANAL- UND WASSERANSCHLUSSGEBÜHREN

Pro m² der **Bemessungsgrundlage** ist die Kanal- beziehungsweise Wasseranschlussgebühr zu entrichten. Die Höhe des Tarifes können Sie der Gebührenübersicht für das jeweilige Kalenderjahr entnehmen. Die Mindestbemessungsgrundlage beträgt 150 m².

Die **Bemessungsfläche** ergibt sich aus der bebauten Fläche des Grundstückes beziehungsweise Gebäudes, vervielfacht mit der Anzahl der Geschosse. Dachräume und Kellergeschosse werden nicht in die Bemessungsfläche einbezogen, sofern diese nicht für Wohn-, Geschäfts- oder Betriebszwecke benutzbar ausgebaut sind. Zu Wohnräumen zählen auch Wintergarten, Sauna, Bad, WC, Kellerbar, Hobbyraum, Fitnessraum, Kellerstüberl oder ähnliches. Die Quadratmeteranzahl wird aus den vorliegenden Bauplänen beziehungsweise durch Messung der Objekte ermittelt oder vom AGWR-Datenblatt übernommen. **Jede Widmungsänderung von Abstell-, Keller- oder Dachräumen in eine zur Bemessungsfläche fallende Nutzung ist der Gemeinde zu melden.**

Bei der Berechnung ist auf die volle Quadratmeterzahl der einzelnen Geschosse abzurunden. Nebengebäude (Gerätehütte) ohne eigenen Anschluss zählen nicht zur Bemessungsgrundlage, ebenso wenig PKW-Garagen. Dachräume bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt, sofern diese nicht für Wohn- und Geschäftszwecke benutzbar ausgebaut sind.

Bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben werden nur die Wohnzwecken dienenden Gebäude oder Gebäudeteile in die Bemessungsgrundlage einbezogen.

Regenwasserkanalanschluss:

Es besteht in den meisten Siedlungen die Möglichkeit, an den öffentlichen Regenwasserkanal für Dach- und Oberflächenwässer anzuschließen. Drainagenabwässer dürfen nur mit Rücksprache der Gemeinde in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. **Keinesfalls** dürfen sie in den Fäkalkanal eingeleitet werden – die Pumpwerke sind in kürzester Zeit überlastet. Grundsätzlich sind aber die anfallenden Reinwässer auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Der Anschluss an den Reinwasserkanal ist **nicht** verpflichtend.

Ist **kein Regenwasserkanal** vorhanden ist und liegt ihr Grundstück in Bachnähe, kann per Antrag die BH Linz-Land als Wasserrechtsbehörde, Kärntnerstraße 16, 4020 Linz, überprüfen, ob Sie die Oberflächenwässer in den naheliegenden Bach einleiten dürfen. Tel. Nr. BH Linz-Land: 0732/69414.

KANAL am Grundstück:

Für den Anschluss an diverse Kanäle ist **unbedingt die Kanaltiefe vor Ort zu messen**. Wenn unklar ist, wo das Grundstück an den Kanal anzuschließen ist, so setzen Sie sich mit dem Gemeindeamt in Verbindung, um einen Fehlanschluss zu vermeiden.

Gemäß § 20 Abs. 3 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 idgF ist die Fertigstellung der **Hauskanalanlage** der Baubehörde binnen 2 Wochen schriftlich anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige ist ein **Dichtheitsattest** eines befugten Bauführers anzuschließen.

Für den **Anschluss** an den **gemeindeeigenen Kanal beziehungsweise an die Wasserleitung** ist zu beachten, dass bei offener Künette der Anschluss von einem Gemeindebediensteten begutachtet wird. Anschließend kann die Künette wieder verschlossen werden.

Der Gemeinde ist unaufgefordert ein Plan vorzulegen, aus dem die Tiefe, die Lage, das verwendete Material, die Dimensionierung (Durchmesser 15 cm) und die Länge des Hausanschlusses hervorgehen.

WASSER am Grundstück:

Großteils liegt die Wasserleitung bereits an der Grundstücksgrenze. Wenn für die **Bauphase** Wasser benötigt wird, kann der Bauwerber auf seine Kosten einen Wasserhahn installieren, wobei eine Meldung an die Gemeinde zu erfolgen hat. Es wird dann von einem Gemeindebediensteten der Wasserschieber geöffnet. Melden Sie sich **rechtzeitig** einige Tage bevor Sie für die Baustelle Wasser benötigen. Die Zuleitung hat eine Größe von **einem ZOLL**. Achten sie während der Bauphase auf eventuelle Frostgefahren. Friert die Leitung ab, haben sie sämtliche Kosten zu tragen.

Im Gebäude selbst ist die Wasserleitung mit einer dazugehörigen **Einbaugarnitur** für eine Wasseruhr zu installieren. Die **Wasseruhr** wird dann von einem Gemeindebediensteten installiert. Der **Gesamthärtegrad** des Ortswassers liegt bei 23 dH. Einen aktuellen Trinkwasserbefund finden Sie ebenfalls auf unserer Website.

Einbau der Wasseruhr – Zeitpunkt:

Bei Grundstücken, auf denen eine Baulichkeit errichtet wird, ist für die Errichtung des Rohbaues der Wasserbezug frei. Nach erfolgter Eindeckung des Rohbaues wird der Einbau eines Wasserzählers von der Gemeinde durchgeführt, daher ist die Fertigstellung des Rohbaues beim Gemeindeamt zu melden. Sie erhalten daraufhin auf Verlangen von der Gemeinde eine **Rohbaubestätigung**, zum Beispiel zur Vorlage an die Wohnbauförderstelle.

EINBAU von Leitungen:

Für den Anschluss an den gemeindeeigenen Kanal beziehungsweise an die Wasserleitung ist zu beachten, dass bei offener Künette der Anschluss von einem Gemeindebediensteten begutachtet wird. Eine Terminvereinbarung mit der Gemeinde ist erforderlich. Für Wochenenden werden keine Termine vergeben. Anschließend kann die Künette wieder verschlossen werden. Der Gemeinde ist **unaufgefordert ein Plan** vorzulegen, aus dem hervorgeht, wie tief der Kanal liegt, welches Material verwendet wurde beziehungsweise welche Dimensionierung und Länge der Hausanschluss hat.

SONSTIGE FIRMEN und LEITUNGSTRÄGER:

GAS: Netz Oö. GmbH – Erdgas, Neubauzeile 99, 4030 Linz, Tel.: +43 5 9070-0

Email: service@netzooe.at

STROM: Netz Oö. GmbH – Strom, Neubauzeile 99, 4030 Linz, Tel.: +43 5 9070-19190

E-Mail: kundenservice-gas@netzooe.at

TELEFON: Telekom Austria, Tel.: 050 6648 664100

KABELFERNESEHEN: Karrer Elektro GmbH, Tel.: 07224/4318

RAUCHFANGKEHRER: Grundsätzlich kann außerhalb der Heizperiode **jeder** Rauchfangkehrer kontaktiert werden. Rauchfangkehrer des Gebietes: Herr Hirscher, St. Florian, 07224/8971 oder 0650/8957221

STRASSENAUFSCHLIESSUNG zu Ihrem Grundstück:

Im Zuge der Erteilung einer Baubewilligung ist vom Bürgermeister der Verkehrsflächenbeitrag vorzuschreiben. Dies hat unabhängig von einer etwaigen Straßenabtretung zu erfolgen.

Ist die Straße bereits asphaltiert, wird dieser Betrag zu 100% vorgeschrieben. Ist nur der Tragkörper vorhanden (Beschotterung), werden 50 % gleich und die restlichen 50 % bei Asphaltierung vorgeschrieben. Etwaige Vorleistungen werden berücksichtigt.

Weiters ist zu beachten:

Vor Errichtung einer allfälligen **straßenseitigen Einfriedung** ist unbedingt die Zustimmungserklärung der zuständigen Straßenverwaltung (§ 18 Oö. Straßengesetz) einzuholen. Für Gemeindestraßen ist die Gemeinde, für die Landesstraße die **Landesstraßenverwaltung, Traunuferstraße 98, 4052 Ansfelden, Telefon: 0732/7720 42100**, zuständig.

Bei einer beabsichtigten **Geländeregulierung** ihres Grundstückes ist unbedingt vorher mit der Baubehörde Rücksprache zu halten.

Nach den Vorgaben des **Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetzes** ist ein **Abnahmebefund ihrer Heizungsanlage** verpflichtend mit der **Baufertigstellungsanzeige** vorzulegen. Wenden sie sich an ihren Heizungstechniker.

Sie können am Bauamt jederzeit ihre **Hausnummer** erfragen. Die Kennzeichnung ihres Hauses ist in geeigneter Form durchzuführen (dazu ist jeder Hausbesitzer verpflichtet). Am Gemeindeamt können Sie eine kostenpflichtige **Hausnummertafel** beantragen. Da diese Tafel erst hergestellt werden muss, kann es einige Wochen dauern, bis diese zur Verfügung steht. Kennzeichnen Sie ihr Haus in der Zwischenzeit provisorisch.

Wenn Sie beabsichtigen, eine **Gartengerätehütte** oder ein anderes Nebengebäude zu errichten, ist es ratsam, dieses gleich in die Einreichunterlagen des Wohnhauses mit aufzunehmen. Im Nachhinein sind Gerätehütten (sofern sie nicht für Wohnzwecke wie zum Beispiel Sauna, Partyhaus und ähnliches verwendet werden) im Ausmaß bis 15 m² bebaute Fläche (samt etwaiger Vordächer – ausgenommen Dachvorsprung) der Baubehörde anzuzeigen. Übersteigt die bebaute Fläche 15 m², so ist das Vorhaben bewilligungspflichtig – informieren Sie sich rechtzeitig. Entsprechend unterschiedlichen Bebauungsplänen kann es vorkommen, dass die Errichtung eines Nebengebäudes (Gartenhütte) nicht erlaubt ist.

Schwimmbäder, Schwimmteiche und ähnliche Wasserbauten mit einer Wasserfläche ab 35 m² beziehungsweise einer Tiefe ab 1,50 m sind anzeigepflichtig. Zur Entsorgung von Schwimmbadeabwässern siehe die Informationen vom Land Oö. auf unserer Website.

Anmerkung: Das Befüllen der Schwimmbäder ist am Gemeindeamt **unbedingt** zu melden!

Trotz sorgfältiger Recherche ist aus den angegebenen Informationen kein Rechtsanspruch ableitbar.