

LEITFADEN FÜR HÄUSLBAUER



Ihre Ansprechpartner im Rathaus:

Ing. Siegfried Hable (Baurechtsfragen)

07221/72155-32

bauamt@hoersching.at

Arnel Duvnjak (Hausanschlüsse, Straßenrecht)

07221/72155-30

bauamt@hoersching.at

Was habe ich vor Erhalt der Baubewilligung zu beachten?

Wir empfehlen, bei der Planung von Baumaßnahmen frühzeitig mit der Baubehörde (Gemeinde) Kontakt aufzunehmen. Durch Beteiligung anderer Behörden in Bezug auf Wasserrecht, Gewerberecht bzw. Naturschutz sind Verzögerungen möglich bzw. Fristen einzuhalten, die die Baubehörde nicht beeinflussen kann.

Vorprüfung

Vor dem Abgeben der Einreichunterlagen ist jedenfalls das geplante Projekt vom amtlichen Bausachverständigen des Bezirksbauamtes vorzuprüfen. Es kann vorkommen, dass ein Projekt abgeändert werden muss. Geben Sie die Einreichunterlagen ohne Vorprüfung ab, gehen Sie das Risiko ein, dass sämtliche Unterlagen abgeändert werden müssen bzw. kann das zu Verzögerungen kommen, denn der Bautechniker ist nur einmal im Monat im Rathaus.

Viele Baugrundstücke sind in Hörsching von einem Bebauungsplan bzw. Bebauungskonzept erfasst, welcher Einschränkungen vorsieht. Sie bekommen jederzeit eine Kopie des Bebauungsplanes bzw. Bebauungskonzeptes.

Einreichunterlagen

- 1 x Ansuchen um die Baubewilligung
- 2 x Baubeschreibung
- 2 x Pläne
- 1 x Energieausweis
- 1 x digitaler Bauplan als PDF (für div. Stellungnahmen)

Unterschrift Grundbesitzer

Sind Sie noch nicht grundbücherlicher Eigentümer Ihrer bereits gekauften Parzelle, so hat der Verkäufer (= vorhergehende Grundbesitzer) sämtliche Unterlagen als Grundstückbesitzer zu unterschreiben. Sprich benötigt wird die Unterschrift des grundbücherlichen Eigentümers.

Unterschriften Nachbarn

Wenn **alle Nachbarn im Umkreis von zehn Metern** (bei einem Wohnhaus; bei sämtlichen anderen Bauvorhaben beträgt der Abstand 50 Metern) ihrer Parzellengründe auf allen Bauplänen unterschreiben, kann die baubehördliche Verhandlung entfallen. Wenn die Unterschriften der Nachbarn nicht einholbar sind, kann eine Baubewilligung ebenfalls mittels Bauverhandlung erwirkt werden.

Wichtig: Sämtliche Grundbesitzer einer Parzelle, Planverfasser und ev. Bauführer haben auf dem Bauplan zu unterschreiben. Die Unterschrift des Bauführers kann (jedenfalls vor Baubeginn) nachgereicht werden.

Das Nachbarverzeichnis ihrer Parzelle erhalten Sie auf Verlangen vom Bauamt zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde garantiert aber nicht für die Richtigkeit des Nachbarverzeichnisses. Während der Planung kann z. B. ein Nachbargrundstück andere grundbücherliche Eigentümer bekommen (z. B. durch Verkauf oder Schenkung etc.). Zum Zeitpunkt der Einreichung ist die Unterschrift des grundbücherlichen Eigentümers relevant.

Wortlaut für den Einwendungsverzicht der Nachbarn:

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

Baufreistellung

Wenn Ihr Grundstück von einem Bebauungsplan erfasst ist, die Unterschriften der Nachbarn auf dem Bauplan eingeholt wurden und eine Bauführer- und Planverfassererklärung vorliegt (sowie auf dem Bauplan vermerkt und unterfertigt), ist eine „Baufreistellung“ möglich.

Radon

Das Gemeindegebiet Hörsching ist als Radonrisikogebiet eingestuft. Bei der Bauausführung ist daher die ÖNORM S 5280-2 zu beachten. Vor allem ist auf eine luftdichte Abdichtung erdberührter Bauteile gegen den umgebenden Boden zu achten. Weitere Informationen erhalten Sie beim Amt der öö. Landesregierung, Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz (0732 7720-14501).

Gesonderte Bewilligung für Baukräne

In Hörsching sind luftfahrtrechtlichen Komponenten im Bauverfahren oft von Belang. Es ist beispielsweise innerhalb der roten Zone für Baukräne ab einer bestimmten Höhe eine gesonderte Bewilligung der Luftfahrtbehörde erforderlich, da diese ein Luftfahrthindernis darstellen.

Nähere Informationen dazu erhalten Sie bei Ing. Siegfried Hable.

Kanal und Wasser am Grundstück

Bereits bei der Erstellung der Planunterlagen muss mit dem Betreiber der WVA (Wassergenossenschaft) und ABA (Abwassergenossenschaft) Kontakt aufgenommen werden, da die Kanal- und Wasserleitungsdaten in die Hausanschlussplanung eingebunden werden muss. Alle Unterlagen dazu erhalten Sie bei Arnel Duvnjak.

Erschließungskosten

Anschlusskosten

Diese Herstellungskosten sind für notwendige Hausanschlüsse für Gas (falls notwendig), Strom, Wasser und Kanal sowie Telefon/Internet fällig. Bei einem Hausbau sollte man zusätzlich die Gebühren für die Versorgung der Baustelle mit dem notwendigen Bauwasser/Baustrom hinzurechnen.

Anschlussgebühren

Diese wird einmalig, anlässlich des erstmaligen Anschlusses des Grundstückes an die gemeindeeigene Wasser- und Abwasserentsorgungsanlage eingehoben. Sollte auf dem Grundstück noch kein Objekt errichtet sein und mit Zustimmung des Eigentümers ein Anschluss hergestellt werden, wird üblicherweise die Mindestgebühr erhoben.

Bemessungsgrundlage:

die Fläche, der an die Kanalisation angeschlossenen Bauwerke

- bei eingeschossigen Bauwerken die bebaute Grundfläche
- bei mehrgeschossigen Bauwerken die Summe der Geschossflächen

Ergibt sich durch bauliche oder betriebliche Änderungen beim angeschlossenen Objekt eine Vergrößerung der Bemessungsgrundlage, so ist hierfür eine ergänzende Anschlussgebühr zu entrichten.

Benützungsgebühren

Die laufende Kanalbenützungsg Gebühr bzw. die Wasserbezugsgebühr sind während der gesamten Dauer der Benützung in periodischen Zeitabständen zu entrichten und werden quartalsmäßig mit den Hausabgaben (Abfall, usw.) vorgeschrieben.

Alle aktuellen Tarife finden Sie auf unserer Homepage unter Gebühren.

Was habe ich nach Erhalt der Baubewilligung zu beachten?

Wurde Ihr Projekt bewilligt, haben Sie dieses plangemäß auszuführen. Eine Lageverschiebung oder Änderung der Höhensituierung des Baukörpers etc. ist bewilligungspflichtig (z. B. weil der Kanal nicht tief genug für eine Entsorgung der Kellerabwässer ist)!

Wenden Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn bzw. bereits in der Planungsphase an die Gemeinde.

Verkehrsflächenbeitrag

Sobald Sie eine Baubewilligung erhalten haben, wird der Verkehrsflächenbeitrag fällig und von der Gemeinde vorgeschrieben (dieser Beitrag hat mit einer etwaigen Straßenabtretung nichts zu tun).

Berechnungsmodus:

Die Wurzel aus der m²-Größe des Grundstückes x 3 m x € 81,00 (der Satz des Landes OÖ kann sich jederzeit ändern) minus 60 % (bei Wohnhäusern).

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.

Sollten Sie oder der Vorbesitzer des gegenständlichen Grundstückes Aufschließungsbeiträge für Kanal, Wasser oder die Verkehrsfläche entrichtet haben, so werden diese mittels Indexanpassung angerechnet.

Bauführermeldung

Der Bauwerber hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen durch ein Schreiben des Bauführers oder durch Firmenstempel auf dem Einreichplan für die Marktgemeinde.

Bauausführung/Baubeginnmeldung

Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998).

Der Baubeginn ist der Baubehörde mittels eines formlosen Schreibens anzuzeigen.

Baufertigstellung

Baufertigstellungsanzeige

Bevor Sie ihr Eigenheim beziehen, ist der Baubehörde eine Baufertigstellungsanzeige vorzulegen. Das Formular Baufertigstellung - Anzeige gem. § 42 finden Sie auf unserer Homepage www.hoersching.at. Für die Anzeige wird eine Bundesgebühr von € 14,30 erhoben.

Heizungsabnahmebefund

Nach den Vorgaben des oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetzes ist ein Abnahmebefund ihrer Heizungsanlage verpflichtend mit der Baufertigstellungsanzeige vorzulegen. Wenden sie sich an ihren Heizungstechniker. Bei Erdwärme- und Wärmepumpenheizungsanlagen ist ein formloses Schreiben vorzulegen.

Hausnummer

Den im Gemeindegebiet gelegenen Gebäuden (ausgenommen Nebengebäuden und Gebäuden von untergeordneter Bedeutung) sind von der Gemeinde nach Verkehrsflächen oder nach Ortschaften fortlaufende Hausnummern zuzuordnen. Sobald das Eigenheim bezogen ist, wird die Hausnummerntafel als Willkommensgruß vom Bürgermeister der Marktgemeinde persönlich überreicht. Die Tafeln sind vom Gebäudeeigentümer so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus leicht sicht- und lesbar sind.

Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung/ Bauten und Anlagen im Acht-Meter-Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche

Um die gefahrlose Benützbarkeit der Straße zu gewährleisten, bedürfen alle Bauten und Anlagen, wie beispielsweise Einfriedungen, Gartenhäuser, Schutzdächer oder Terrassenüberdachungen aber auch lebende Zäune, Hecken, Parkplätze oder Teiche innerhalb eines Bereiches von acht Metern neben dem Straßenrand der Zustimmung der Straßenverwaltung (§18 Oö. Straßengesetz).

Für Gemeindestraßen ist die Gemeinde, für Landesstraßen die Straßenmeisterei Ansfelden zuständig.

Abfließen von Oberflächenwässern

Im Zuge der Befestigung des max. fünf Prozent geneigten Garagenvorplatzes sind geeignete Maßnahmen gegen ein Abfließen von Oberflächenwässern auf Straßengrund zu treffen.

Geländeregulierung/Anschüttungen

Vor einer beabsichtigten Geländeregulierung/Anschüttungen ihres Grundstückes ist unbedingt vorher mit der Baubehörde Rücksprache zu halten.

Errichtung einer Gartenhütte

Wenn die Errichtung einer Gartengerätehütte (oder ähnliche Nebengebäude) beabsichtigt ist, wäre es ratsam, diese gleich in den Einreichunterlagen des Wohnhauses zu berücksichtigen.

Im Nachhinein sind Gerätehütten (sofern sie nicht für Wohnzwecke wie z. B. Sauna, Partyhaus und ähnliches) im Ausmaß **von 15,01 bis max. 35 m²** bebaute Fläche der Baubehörde **anzuzeigen**.

Übersteigt die bebaute Fläche **35 m²**, so ist das Vorhaben **bewilligungspflichtig**.

Errichtung eines Carports oder einer Terrassenüberdachung

Schutzdächer mit einer Dachfläche zwischen 15,01 und max. 50 m² sind ebenfalls anzeigepflichtig. Es ist jedenfalls mit der Bauabteilung der Marktgemeinde Hörsching Rücksprache zu halten.

Errichtung eines Schwimmbades

Schwimmbäder, Schwimmteiche und ähnliche Wasserbauten mit einer Wasserfläche ab 50 m² bzw. ab einer Tiefe von 1,50 m sind anzeigepflichtig.

Was ist sonst noch zu beachten?

Anmelden

Voraussetzung für eine Wohnsitzanmeldung ist die angezeigte Baufertigstellung mit samt den allfälligen Beilagen in der Bauabteilung. Erforderliche Unterlagen für die Anmeldung:

- Meldezettel
- Reisepass oder ein anderes Ausweisdokument

Wir empfehlen, die neue Adresse auch gleich dem Grundbuch mitzuteilen. Dies erfolgt nämlich nicht automatisch mit der Neuanmeldung durch die Marktgemeinde. Weitere Informationen dazu finden Sie unter <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/18/Seite.180407.html>.

Müllentsorgung

Jeder Hauseigentümer/Mieter ist verpflichtet, eine Müll-, Biotonne oder Eigenkompostierung zu führen. Nach der Anmeldung des Wohnsitzes im Meldeamt kann die Anmeldung sowie der Erwerb der Behälter/Tonnen vorgenommen werden.

Anmelden Ihres Hundes

Jeder Hundebesitzer der Marktgemeinde Hörsching muss seinen Hund im Bürgerservice anmelden und sich eine Hundemarke abholen.

Für die Anmeldung Ihres Hundes benötigen Sie:

- Sachkundenachweis
- Haftpflichtversicherungsnachweis
- Impfpass
- Bestätigung über die Registrierung in der Heimtierdatenbank

Räum- und Streupflicht:

Anrainerpflichten gemäß den Bestimmungen des § 93 der Straßenverkehrsordnung:

„Die Eigentümer von Liegenschaften in Ortsgebieten, ausgenommen die Eigentümer unverbaute land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften, haben dafür zu sorgen, dass die entlang der Liegenschaft in einer Entfernung von nicht mehr als drei Metern vorhandenen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege einschließlich der in ihrem Zuge befindlichen Stiegenanlagen entlang der ganzen Liegenschaft in der Zeit von 6 bis 22 Uhr von Schnee und Verunreinigung gesäubert sowie bei Schnee und Glatteis bestreut sind.

Sind kein Gehsteig bzw. Gehweg vorhanden, so ist der Straßenrand in einer Breite von einem Meter zu säubern und zu bestreuen. Die gleiche Verpflichtung trifft die Eigentümer von Verkaufshütten. Ferner ist dafür zu sorgen, dass Schneeweichen oder Eisbildungen von den Dächern der an der Straße gelegenen Gebäude bzw. Verkaufshütten entfernt werden.“

Die teilweise von der Gemeinde vorgenommene Gehsteigräumung befreit die einzelnen Liegenschaftsbesitzer nicht von ihren Anrainerpflichten!