

Liebe(r) Bauwerber(in)!

Was habe ich vor Erhalt der Baubewilligung zu beachten:

Bei **Planungen von Baumaßnahmen** wird darauf hingewiesen, dass **frühzeitig** mit der **Baubehörde** (Gemeinde) Kontakt aufgenommen werden soll. Durch Beteiligung **anderer Behörden** in Bezug auf Wasserrecht, Gewerberecht bzw. Naturschutz sind **Verzögerungen** möglich bzw. Fristen einzuhalten, die die Baubehörde nicht beeinflussen kann.

Vor dem Abgeben der Einreichunterlagen ist jedenfalls das geplante Projekt vom Bautechniker des Landes **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 dies zu zeitlichen Verzögerungen führen, denn der Bautechniker ist nur **einmal** im Monat am Gemeindeamt.

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

Zu den Einreichunterlagen gehören:

- 1 x Ansuchen um die Baubewilligung
- 2 x Baubeschreibung inkl. AGWR II-Datenblatt
- 2 x Pläne
- 1 x Energieausweis
- 1 Zustimmung der Straßenverwaltung gemäß § 18 Oö. Straßengesetz 1991
- 1 x digitaler Bauplan in PDF-Format (für div. Stellungnahmen)

Ist ein Grundstück nicht an der Ortswasserleitung angeschlossen, ist vom vorhandenen Brunnen ein **Trinkwasserbefund** (der nicht älter als 3 Monate sein darf!) den Einreichunterlagen anzuschließen.

Sind Sie noch **nicht grundbücherlicher Eigentümer** Ihrer bereits gekauften Parzelle, so hat der Verkäufer (= vorhergehende Grundbesitzer) sämtliche Unterlagen als Grundstückbesitzer zu unterschreiben.

Wenn **alle Nachbarn im Umkreis von 10 m** (bei einem Wohnhaus; bei sämtlichen anderen Bauvorhaben beträgt der Abstand 50 m) ihrer Parzellengrundgrenze (ACHTUNG - eine Parzelle kann mehrere Besitzer haben) auf den Bauplänen (d.h. auf allen 2 – oder mehreren – Plänen) unterschreiben, kann die baubehördliche Verhandlung entfallen (**Wichtig:** Sämtliche Grundbesitzer einer Parzelle, Planverfasser und ev. Bauführer haben auf dem Bauplan zu unterschreiben). Der Bauführer hat spätestens vor Baubeginn den Einreichplan am Gemeindeamt zu unterfertigen.

Das **Nachbarverzeichnis** erhalten sie beim Grundbuch – Bezirksgericht Traun. Auch online abfragbar (www.grundbuch-auszug.at). 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.

Name und Adresse	Grundstücksnummer/KG	Datum und Unterschrift

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

Baufreistellung nach § 24a Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF:

Eine Baufreistellung für Bauvorhaben ist möglich, wenn die Nachbarn durch ihre Unterschrift **auf dem Bauplan** erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften sowie einem allfälligen Bebauungsplan von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser auf dem Bauplan bestätigt wird (Planverfassererklärung)

Kanal und Wasser am Grundstück:

Bezüglich Kanal- und Wasseranschluss bzw. der Benützunggebühren für Kanal und Wasser ist mit dem WVB Ansfelden (Tel.: 07229/88391) Rücksprache zu halten.

Was habe ich nach Erhalt der Baubewilligung zu beachten:

Wurde Ihr Projekt bewilligt (z. B. Wohnhaus), haben Sie dieses **plangemäß** auszuführen. Eine **Lageverschiebung** des Baukörpers oder Änderung der **Höhensituierung** des Baukörpers **etc.** ist **bewilligungspflichtig**. **Wenden Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn bzw. bereits in der Planungsphase 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.

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 Herstellung der bituminös gebundenen Tragschicht (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.

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).

Der Berechnungsmodus ergibt sie wie folgt:

Die Wurzel aus der m² Größe des Grundstückes x 3 m x € 95,00 (der Satz des Landes OÖ kann sich jederzeit ändern).

Ermäßigung des Verkehrsflächenbeitrages um 60 Prozent:

- bei Gebäuden, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden;
- ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen;
- Gebäuden, die gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken dienen;
- Gebäuden von Klein- oder Mittelbetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.

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 Herstellung der bituminös gebundenen Tragschicht (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 (§ 40 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF).

Bauausführung/Baubeginnmeldung

Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF). **Der Baubeginn ist der Baubehörde durch den Bauführer anzuzeigen.**

Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden während der Bauausführung durch die Bauführerin oder den Bauführer:

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 wurden**. Mit der Ausführung der Außenbauteile darf erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden. Gilt auch für den jeweiligen Bauabschnitt, wenn das Bauvorhaben in mehreren Etappen errichtet wird.

Baufertigstellung:

Bevor Sie ihr Eigenheim beziehen, ist der Baubehörde eine **Baufertigstellungsanzeige** (gemäß § 42 oder § 43 Oö. BauO 1994 idgF) **samt allfälligen Beilagen** vorzulegen.

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

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 eine **Bestätigung des Anlagenerrichters** vorzulegen.

Die Benützung eines Bauvorhabens setzt eine Fertigstellungsanzeige voraus.

Erlöschen der Baubewilligung /Baufreistellung:

Die Baubewilligung/Baufreistellung erlischt (§ 38 Oö. BauO 1994 idGF)

- mit Ablauf von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit den Bauausführungen begonnen wird oder
- das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauausführungen fertiggestellt wurde und die Fertigstellung angezeigt wurde.

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. Die Tafeln sind vom Gebäudeeigentümer auf seine Kosten so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus leicht sicht- und lesbar sind.

Die Hausnummerntafel ist spätestens bei Bezug/Benützung des Wohngebäudes im Bürgerservice der Gemeinde kostenpflichtig zu beantragen.

Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung:

Vor Errichtung einer allfälligen **straßenseitigen Einfriedung** ist die Zustimmungserklärung der zuständigen Straßenverwaltung (§ 18 OÖ. Straßengesetz) einzuholen.

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

Abfließen von Oberflächenwässern:

Im Zuge der Befestigung des max. 5 % geneigten Garagenvorplatzes sind geeignete Maßnahmen gegen ein Abfließen von Oberflächenwässern auf Straßengrund zu treffen. Niederschlagswässer von befestigten Verkehrsflächen sind oberflächlich (Rassengittersteine, Rasenmulden, ...) **jedoch nicht über Sickerschächte** zur Versickerung zu bringen.

Errichtung einer Gartenhütte:

Wenn die Errichtung einer **Gartengerätehütte** (oder ähnliche Nebengebäude) beabsichtigt ist, wäre es ratsam, diese gleich in den Einreichunterlagen (Wohnhaus) zu berücksichtigen. Im Nachhinein sind Gerätehütten (sofern sie nicht für Wohnzwecke wie z.B. Sauna, Partyhaus und ähnliches verwendet werden) im Ausmaß von 15 bis 35 m² bebaute Fläche der Baubehörde anzuzeigen. Übersteigt die bebaute Fläche 35 m², so ist das Vorhaben bewilligungspflichtig.

Geländeregulierung/Anschüttungen:

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

Errichtung eines Carports:

Carports mit einer Dachfläche von 15 bis 50 m² sind ebenfalls anzeigepflichtig. Übersteigt die bebaute Fläche 50 m², so ist das Vorhaben bewilligungspflichtig. Es ist jedenfalls mit der Bauabteilung der Gemeinde St. Marien Rücksprache zu halten.

Errichtung eines Schwimmbades

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

Anmerkung: der Termin für die Befüllung Ihres Schwimmbades ist der Frühjahrsausgabe der Gemeindezeitung zu entnehmen oder auf unsere Homepage (www.st-marien.at) nachzulesen! Dieser Termin ist unbedingt einzuhalten, da sonst eine Trink- und Löschwasserversorgung in dieser Zeit nicht sichergestellt werden kann.

Weiters ist zu beachten:

Anmelden an der neuen Adresse:

Im Bürgerservice können Sie sich an Ihrer neuen Adresse anmelden. Voraussetzung für eine Wohnsitzanmeldung ist die angezeigte Baufertigstellung samt allfälliger Beilagen in der Bauabteilung.

Folgende Dokumente sind für die Anmeldung erforderlich:

- Reisepass oder Personalausweis, bei österreichischen Staatsbürgern genügt ein Führerschein.
- Vom Unterkunftgeber unterschriebener Meldezettel, sofern sich andere Personen als der Liegenschaftseigentümer anmelden.

Die Abmeldung Ihres bisherigen Hauptwohnsitzes erfolgt im Zuge der Anmeldung des neuen Wohnsitzes automatisch.

An-/Ab- und Ummeldungen können auch online erfolgen (www.österreich.gv.at – Digitale Amtsservices).

Voraussetzung für die Nutzung sind:

- ID Austria oder EU Login
- Volljährigkeit

Müllentsorgung:

Jeder Liegenschaftseigentümer ist verpflichtet eine Restmülltonne anzumelden. Die Anmeldung einer Biotonne sowie einer Altpapier- und Altkartontonne wird empfohlen. Die Anmeldung erfolgt im Bürgerservice, wo Sie auch die Abfallbehälter erhalten und über die Entleerungsmodalitäten aufgeklärt werden.

Anmelden Ihres Hundes:

Jeder Hundebesitzer muss seinen Hund an seiner neuen Hauptwohnsitzadresse anmelden und bei der alten Wohnsitzgemeinde abmelden. Die Anmeldung erfolgt unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen (siehe Homepage – Service – Förderungen & Formulare) im Bürgerservice.

Räum- und Streupflicht:

Anrainerpflichten gemäß den Bestimmungen des § 93 der Straßenverkehrsordnung:

„Die Eigentümer von Liegenschaften in Ortsgebieten, ausgenommen die Eigentümer unverbauter land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften, haben dafür zu sorgen, dass die entlang der Liegenschaft in einer Entfernung von nicht mehr als 3 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. Ist kein Gehsteig bzw. Gehweg vorhanden, so ist der Straßenrand in einer Breite von 1 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!

Weiters kommt es immer wieder zu Problemen bei der Schneeräumung mit parkenden Autos im Siedlungsgebiet. Wir ersuchen Sie Ihr Auto im Winter so abzustellen, dass die Winterdienstmitarbeiter ungehindert die Schneeräumung durchführen können. Sollten die Straßen so verparkt sein, dass man mit den Winterdienstfahrzeugen nicht durchkommt, wird die Straße nicht geräumt.

Elektronische Zustellung Ihrer Lastschriftanzeige:

Für die Bezahlung der Gemeindevorschreibungen ist der **Abbuchungsauftrag** nach wie vor die bequemste und die sicherste Lösung. Ihre Hausbank ist Ihnen bei der Anlage eines Abbuchungsauftrages gerne behilflich.

Sie haben so die Möglichkeit, Ihre Lastschriftanzeige vorrangig auf elektronischem Weg zu erhalten. Alles was wir von Ihnen benötigen, ist jene **E-Mail Adresse**, unter der Sie über den Eingang der Gemeindevorschreibungen informiert werden möchten.

Die Zahlung erfolgt fristgerecht und risikofrei, weil Sie 56 Tage Zeit haben, die Rückgabe der Zahlung zu verlangen. Nähere Informationen können Sie in der Buchhaltung erfragen.