



Marktgemeindeamt Rainbach i.M.

A-4261 Rainbach i.M., Prager Straße 5, Bez. Freistadt, OÖ

e-mail: gemeinde@rainbach-muehlkreis.ooe.gv.at
<http://rainbach-mkr.at> oder www.rainbach.at

Bauabteilung

Tel.Nr.: 07949/6155-24

Fax: 07949/6155-17

Amtszeiten:

Mo - Do: 7.30 - 13.30 h

Fr: 7.30 - 14.00 h

Di u. Do: 14.15 - 19.00 h

Infoblatt für Bauwerber



Sehr geehrte Bauwerberin / sehr geehrter Bauwerber!

Sie planen die Ausführung einer baulichen Anlage. Die wichtigsten Ansätze über Einreichung, Fertigstellung und Gemeindeabgaben haben wir nachstehend für Sie zusammengefasst:

Vor der Planung:

- *Rechtliche Voraussetzungen klären*
 - a. Flächenwidmung - für den Neu-, Zu- oder Umbau eines Wohnhauses ist die Flächenwidmung „Bauland“ erforderlich - Ausnahmen für Landwirte bzw. landwirtschaftliche Bauten
 - b. Bebauungsplan - das Gemeindeamt gibt Auskunft darüber, ob Ihr Grundstück in einem Bebauungsplan erfasst ist. Die schriftlichen Festlegungen in der Legende sind bei der Planung zu berücksichtigen.
 - c. Ist eine Bauplatzbewilligung vorhanden (Quelle: §§ 3 – 9 Oö. BauO 1994 idgF)?
- *§ 18 Oö. Straßengesetz - Genehmigung*

Für bauliche Anlagen und/oder Zäune etc. innerhalb eines Abstandes von 15 m zu Bundesstraßen bzw. 8 m zu Landes- oder Gemeindestraßen ist die Zustimmung der Straßenverwaltung erforderlich. Ebenso für Grundstückszufahrten und Kanalanschlüsse.
Setzen Sie sich mit der Straßenmeisterei Freistadt (für Bundes- und Landesstraßen) bzw. dem Marktgemeindeamt Rainbach (für Gemeindestraßen = öffentliches Gut) in Verbindung.
- *Wasser- und Kanalanschluss, Verkehrsflächenbeitrag, Benützungsgebühren*

Über Anschlussgebühren bzw. ergänzende Anschlussgebühren und laufende Benützungsgebühren erteilt das Gemeindeamt Auskünfte.
- *Bauberatungsscheck*

Falls die Voraussetzungen zutreffen, können Sie den Oö. Bauberatungsscheck beantragen. (Näheres auf www.ooe.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen.)
- *Lageplan*

Für den Lageplan verwenden Sie bitte als Grundlage einen aktuellen Auszug aus der Katastralmappe (bei ihrem Gemeindeamt erhältlich).
- *Zusätzliche Bewilligungen / Stellungnahmen*

Auskunft darüber, ob auf Grund der Lage oder der Art des Bauvorhabens zusätzliche Bewilligungen bzw. Stellungnahmen erforderlich sind, erteilt die Baubehörde (z.B. Bewilligung der Gewerbebehörde, Stellungnahmen des Naturschutzes, Oö. Umweltanwaltschaft, Land- und Forstwirtschaftsin-spektion usw.)
- *Sonstiges*

Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gelten der Flächenwidmungsplan und die Bestimmungen über die Erhaltungspflicht von baulichen Anlagen (§ 47 Oö. Bauordnung) sowie allenfalls naturschutz- und wasser-rechtliche Genehmigungspflichten.

Während der Planung:

- *Vorprüfung*
Um eventuell erforderliche Planergänzungen vor Fertigstellung des Einreichplanes berücksichtigen zu können, wird seitens der Baubehörde angeraten, einen Planentwurf vom Bausachverständigen vorprüfen zu lassen. Einen Termin vereinbaren Sie bitte mit dem Gemeindeamt.
- *Bauanzeige oder Bauansuchen*
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 etc.
- *Formulare*
Antrags- und Anzeigeformulare finden Sie auf rainbach-mkr.at > Gemeindeamt > Formulare. Natürlich bekommen Sie diese auch am Gemeindeamt.

Einreichung:

- *Vorprüfung*
Die Einreichunterlagen sind vollständig und rechtzeitig bei der Baubehörde einzureichen. Erforderliche Ergänzungen, einzuholende Stellungnahmen, Urlaubszeit usw. können den Abschluss des Bauverfahrens unter Umständen einige Wochen verzögern.
- *Gutachten des Bausachverständigen*
Ihre Projektunterlagen werden zunächst vom Sachbearbeiter und zum nächsten BV-Termin vom Bausachverständigen vorgeprüft. Sind keine Ergänzungen erforderlich, wird bei Bauanzeigen auch gleich ein Gutachten erstellt. Ansonsten kann ein Termin für die Bauverhandlung oder für das „verkürzte Verfahren“ vereinbart werden.
- *Bewilligung*
Sind alle Voraussetzungen erfüllt und das erstellte Gutachten positiv, dann erhalten Sie eine schriftliche Erledigung (Baubewilligung) unter anderem mit der Abgabemitteilung und einigen Formularen, die Sie benötigen werden (Bauführermeldung, Baubeginnsanzeige, Fertigstellungsanzeige).
- *Baubeginn*
Mit dem Bau des bewilligten Bauvorhabens darf erst nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden.
Bei vereinfachten Verfahren ist die Möglichkeit eines Rechtsmittelverzichtes durch den Bauwerber möglich.
Auskünfte hinsichtlich Rechtskraft / Rechtsmittelverzicht erteilt die Baubehörde.
- *Verkehrsflächenbeitrag*
Mit Erteilung der rechtlichen Bewilligung für das beantragte Bauvorhaben wird ein allfälliger Verkehrsflächenbeitrag fällig. Die Vorschreibung erfolgt seitens der Marktgemeinde Rainbach in Form eines Bescheides.
- Handelt es sich um einen Um- oder Zubau, bei dem sich die Wohnnutzfläche vergrößert, wird auch ein allfälliger Ergänzungsbeitrag zu den ursprünglichen Anschlusskosten für die Wasser- und Abwasserversorgungsanlage vorgeschrieben (je nach Anschließungsgrad). Bei Stallbauten, wo zum Vergleich der ursprüngliche Tierbestand vergrößert wird, wird ein nach der GVE gestaffelter Ergänzungsbeitrag fällig.

Bauausführung:

- *Auflagen und Hinweise*
Wurde Ihr Bauverfahren mit einem Bescheid abgeschlossen, beachten Sie bitte die darin angeführten Auflagen und Hinweise!
- *Leitungsträger*
Vor den Erdarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den Leitungsträgern nach (Telekom, Linz-Strom/, Wasserversorger, Kanal (Gemeinde), Ferngas, evtl. private Durchleitungsberechtigte ...). Einzelne Leitungsträger haben uns dafür Informationen zur Verfügung gestellt.

Hier ein paar Kontaktdaten:

→ OÖ. Ferngas AG, Kundenzentrum 4210 Gallneukirchen – Tel: 07235/65171

→ Linz Strom AG, ASB 4240 Freistadt – Tel: 0732/34003650 (freistadt@linzag.at)

→ Telekom Austria AG, Auftragsmanagement, 4020 Linz – Tel: 059059 7 42000 (ptm.nwc.am.nord@telekom.at)

Drainageleitungen: Zuständige Wassergenossenschaften sind in mehrere Teilbereiche unterteilt. Genaue Kontaktdaten erhalten Sie beim Gemeindeamt

- *Änderungen des Bauvorhabens*
Änderungen des Bauvorhabens sind der Baubehörde umgehend mitzuteilen.
- *Anschlussgebühren bzw. Ergänzungsgebühren*
Ist eine Anschlussgebühr zu leisten, wird diese mit der Antragstellung auf Wasser- und Kanalanschluss (Formular auf rainbach-mkr.at/ Gemeindeamt/ Formulare) fällig. Ist eine Ergänzungsgebühr zu entrichten (Zu- und Umbau an Gebäudebeständen), wird diese mit Erteilung der Baubewilligung fällig.
Die Vorschreibungen erfolgen seitens der Marktgemeinde Rainbach in Form eines Bescheides.

Fertigstellung:

- *Vorzulegende Unterlagen*
 - a) *Anzeige der Baufertigstellung*
Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde anzuzeigen.
Das Formular „Anzeige der Baufertigstellung“ erhalten sie auf der Homepage oder am Gemeindeamt.
 - b) *Abnahmebefunde*
Für Wohngebäude ist ein Abnahmebefund der Heizungsanlage vorzulegen (wird vom Rauchfangkehrermeister oder von der Installationsfirma ausgestellt). Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaues von Gebäuden, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude im Sinn der Oö. Bauordnung sind (zB. landw. Bauten), wird zusätzlich die Vorlage von Abnahmebefunden gefordert - siehe Auflagen des Baubewilligungsbescheides (Pkt. Fertigstellung!)

Grundlegend handelt es sich dabei um Abnahmebefunde seitens des Bauführers (beauftragte Baufirma), je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, Gas-, Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl – sofern eine derartige Anlage vorhanden ist.
- *Zeitliche Grundsteuerbefreiung*
Wurde mit dem Bau neuer Wohnraum geschaffen, ist dafür – wenn die Voraussetzungen zutreffen – eine befristete Befreiung von der Grundsteuer möglich.
Informationen und das Antragsformular dazu erhalten Sie am Gemeindeamt.

Diese Punkte können selbstverständlich nur einen generellen Überblick über den Verfahrenslauf geben, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.