

Information für Bauwerber

**Sehr geehrte Bauwerberin,
Sehr geehrter Bauwerber!**

Diese Information soll Ihnen als Orientierungshilfe bei Ihrer Baumaßnahme dienen.

Es wird ausdrücklich ersucht, für die beabsichtigten Baumaßnahmen ausreichend Zeit einzuplanen!

Allgemeine Informationen

Im Bauverfahren werden u.a. grundsätzlich folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

Geringfügige bzw. anzeige- und bewilligungsfreie Bauvorhaben

Maßnahmen zur Instandhaltung, Verbesserung und Sanierung wie beispielsweise Fassadenrenovierung, Geräteschuppen, Tausch von Türen und Fenstern, etc.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

größere Renovierungen und Änderung des Verwendungszweckes, Badeinbau, Loggienverglasung, Errichtung oder Änderung eines kleinen Gebäudes, etwa eines Gartenhauses, einer Umzäunung, Carports, eines Wintergartens, einer Terrasse etc.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Errichtung eines neuen Gebäudes (z.B. Wohnhäuser, Bürohäuser, Industriebetriebe, Einfamilienhäuser), aber auch Zubauten und größere Umbauten an solchen Baulichkeiten.

Noch vor Erstellung eines konkreten Planes, holen Sie sich alle notwendigen Informationen über Ihr Grundstück (Fragen Sie in der Bauabteilung nach einem Auskunftsblatt):

- Flächenwidmung
- geogenes Baugrundrisiko
- Bebauungsplan
- Hangwasserhinweiskarte
- Bauplatzbewilligung
- Bausperre/ Bauverbot
- Denkmalschutz, Naturschutz,...
- Aufschließung durch Wasser, Kanal, Straße, Strom,...

Wenn die ersten Fragen geklärt sind, kann die Planungsphase beginnen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle Planunterlagen einer **Vorprüfung** durch einen Amtssachverständigen vom Bezirksbauamt Wels zu unterziehen sind. Ein Amtssachverständiger steht der Marktgemeinde Micheldorf ca. einmal monatlich für Beratungen zur Verfügung.

Termine vereinbaren Sie bitte bei Fr. Sandner +43 7582 / 61250-25.

Einreichphase:

Nach einer durchgeführten Vorprüfung und nach Einlangen aller erforderlichen Gutachten bzw. Stellungnahmen, können vom Planverfasser die Einreichunterlagen aufbereitet werden. Bitte überprüfen Sie, dass alle Unterlagen:

- 1x Ansuchen auf Baubewilligung gemäß § 28 OÖ BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 34/2013
- 2x Einreichplan
- 2x Baubeschreibung
- 1x Energieausweis

unterschrieben und rechtzeitig vor dem nächsten Termin mit dem Amtssachverständigen beim Gemeindeamt in Papierformat einlangen.

Wenn alle Eigentümer der Nachbargrundstücke im Umkreis von 10 m bei einem Wohnhaus, bei sämtlichen anderen Bauvorhaben im Abstand von 50 m (gemessen von Ihrer Grundstücksgrenze) auf allen Bauplänen unterschreiben (= Einwendungsverzicht), kann die baubehördliche Verhandlung entfallen.

Sind die Unterschriften der Nachbarn auf dem Bauplan eingeholt und es liegt eine Planverfassererklärung vor, können Sie um eine **Baufreistellung** (verkürztes Verfahren) ansuchen.

Sind die Einreichunterlagen unvollständig, kann keine Baubewilligung erteilt werden.

Wurde Ihnen ein Projekt bewilligt, ist dieses plangemäß auszuführen. Während der Bauphase beabsichtigte Änderungen sind mit der Baubehörde vorher zu klären und erforderlichenfalls bewilligen zu lassen.

Durch die Baubewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.

Baubeginn:

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

Der Baubeginn hat innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.

Ist der Rohbau fertig gestellt, hat der Bauführer der Baubehörde die Fertigstellung des Rohbaues zu melden und Sie erhalten auf Verlangen von der Baubehörde eine **Rohbaubestätigung** zur Vorlage an die Wohnbauförderstelle.

Die Beendigung der Bauausführung bzw. die Bezugsfertigkeit ist mittels einer **Baufertigstellungsanzeige** dem Gemeindeamt Micheldorf i. Oö. anzuzeigen. Ab Beginn der Bauausführung hat innerhalb von 5 Jahren die Fertigstellung zu erfolgen. Bitte beachten Sie, dass evtl. erforderliche Gutachten und Befunde (Bauführer, Blitzschutz, Elektriker, Rauchfangkehrer, Dichtheitsatteste, Abnahmebefunde der Heizungsanlage, ...) mitzubringen sind.

ACHTUNG: Nur nach Vorlage der Baufertigstellungsanzeige samt den erforderlichen Beilagen in der Bauabteilung, ist die Anmeldung des Wohnsitzes am neuen Objekt möglich!

Welche Anliegerleistungen kommen auf Sie als Bauwerber/in zu?

Bitte planen Sie bei Ihrer Finanzierung folgende Kosten mit ein:

Die aktuelle Wasser- und Kanalgebührenverordnung finden Sie auf unserer Homepage:

www.micheldorf.at

Wasser/Kanal Gebühren

exkl. 10% USt.

	Mindestanschlussgebühr für 150m ² bebaute Fläche	für die nächsten 100 m ²	für die nächsten 100 m ²	für die restlichen m ²
Anschluss an die öffentliche Wasserleitung	€ 2.752,00	€ 18,35 /m ²		
Anschluss an den öffentlichen Kanal	€ 4.174,00	€ 26,20 /m ²	€ 24,70 /m ²	€ 23,20 /m ²

Stand vom 01.01.2024

Ein Verkehrsflächenbeitrag wird vorgeschrieben, sobald eine Baubewilligung erteilt wurde. Die gesetzliche Berechnungsformel lautet:

Straßenbreite (wird mit 3 Metern angenommen) x Quadratwurzel aus Liegenschaftsfläche x Einheitssatz von € 95,00 abzüglich Ermäßigung.

Sonstige Infos...

Der Flächenwidmungsplan regelt den konkreten Verwendungszweck aller Flächen im Gemeindegebiet.

Gartenhütte

Sollten Sie planen, eine Gartenhütte mit einer Größe bis zu 15 m² zu errichten, ist dies bei der Baubehörde weder anzeige- noch bewilligungspflichtig. Bei einer Größe von 15 m² bis 35 m² ist dies schriftlich mit einer zeichnerischen/planlichen Darstellung anzuzeigen. Übersteigt die Fläche das Ausmaß von 35 m², handelt es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Carport/Schutzdach

Ein Carport bzw. Schutzdach darf die überbaute Fläche (inkl. Dachvorsprung) von 50 m² nicht übersteigen und ist überwiegend an den Seiten offen zu halten (mind. 2 Seiten). Die Traufenoberkante darf eine Höhe von 3 Meter nicht übersteigen. Bei flächenmäßig größeren Carports bzw. Schutzdächern ist eine Baubewilligung erforderlich. Um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt es sich auch dann, wenn das Carport zu mehr als 50 % an den Seiten geschlossen wird.

Schwimmbäder/Schwimmteiche

Sollten geplante Schwimmbäder oder Schwimmteiche die Wasseroberfläche von 50 m² übersteigen bzw. tiefer sein als 1,50 Meter, sind solche Wasserbauten bei der Baubehörde anzeigepflichtig (wieder mit einer zeichnerischen/planlichen Darstellung).

Anmerkung: Das Befüllen der Schwimmbäder ist unbedingt mit unseren Wasserwarten (Rohrauer Christian +43 664/5351140 oder Herzog Wolfgang +43 664/535 11 41) im Vorhinein abzusprechen.

Stützmauern/Einfriedungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter weder anzeige-, noch bewilligungspflichtig. Einfriedungen (also das Umschließen von Grundstücken mit Zäunen, Mauern, und dgl.) dürfen eine Höhe von 2,0 Metern nicht übersteigen.

WICHTIG: evtl. vorhandene Bebauungspläne beachten!

Einfriedungen bzw. Bauten und Anlagen, aber auch lebende Zäune, Hecken, usw. entlang von öffentlichen Straßen bedürfen gemäß Oö. Straßengesetz 1991 der Zustimmung des

Straßenerhalters. Das bedeutet, dass vor Baubeginn der Behörde Planunterlagen zu übermitteln sind.

Sonstige Firmen und Leitungsträger

- Gas: Netz Oö. GmbH – Erdgas, Neubauzeile 99, 4030 Linz, Tel.: +43 5 9070-0,
E-Mail: service@netzooe.at
- Fernwärme: Energie AG OÖ Wärme GmbH, H. Mühlböck-Straße 1, 4560 Kirchdorf,
Tel.: +43 7582 90510
- Strom: Netz Oö. GmbH, Neubauzeile 99, 4030 Linz, Tel.: +43 5 9070-0,
E-Mail: service@netzooe.at
- Telefon: Telekom Austria, Tel.: 050 6648 664100 oder 0800/664 144
- TV/Internet: LUWY TV-IT GmbH & Co KG, Hauptplatz 10, 4560 Kirchdorf,
Tel.: +43 7582 61311, E-Mail: office@kremstalnet.at,
- Rauchfangkehrer: Grundsätzlich kann außerhalb der Heizperiode jeder Rauchfangkehrer
kontaktiert werden. Rauchfangkehrer des Gebietes:
- Alexander Trink, Pettenbach, +43 7586 7318
- Wegscheider KEG, Kirchdorf, +43 7582 62103

Mit freundlichen Grüßen

Die Bauabteilung der Marktgemeinde Micheldorf