

STADTAMT PEUERBACH

4722 PEUERBACH, RATHAUSPLATZ 1

POLITISCHER BEZIRK
GRIESKIRCHEN, OÖ
TEL.: 07276/2255
FAX: 07276/2255-210
E-MAIL: stadt@peuerbach.ooe.gv.at
www.peuerbach.at

INFO FÜR HAUSBAUER

In diesem Merkblatt sind wichtige Informationen zusammengefasst, die Sie bei Erwerb einer Baubewilligung, zur Bauausführung und Baufertigstellung für einen Wohnhausneu-, Zu- und Umbau berücksichtigen müssen. Weiters sind in diesem Informationsblatt alle Abgaben, Gebühren und Beiträge zusammengefasst, die Sie an die Stadtgemeinde Peuerbach im Zuge der Baubewilligung bzw. bei Bezug des Wohnhauses zu leisten haben.

Wichtige Information

- **zum Bauansuchen:**

Für die positive Erledigung eines Bauansuchens müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

a) Bauplatzbewilligung:

Das Grundstück auf dem gebaut werden soll, muss von der Baubehörde mit Bescheid als „Bauplatz“ geeignet erklärt werden. Dieser Bauplatz richtet sich wiederum nach dem für ein bestimmtes Gebiet geltenden Flächenwidmungsplan, möglicherweise auch einem Bebauungsplan, der die Bebauung näher regelt. Die Bauplatzbewilligung ist auch Voraussetzung für die spätere Baubewilligung. Weiters ist damit die Verpflichtung zur kostenlosen Straßengrundabtretung (bis zu bestimmten Höchstgrenzen) verbunden.

Auskünfte über Flächenwidmung und Bebauungsplan erhalten Sie am Stadttamt.

b) Baubewilligung:

Ist das Grundstück behördlich als „Bauplatz“ bewilligt, kann die Baubewilligung beantragt werden. Diesem Antrag sind folgende Unterlagen beizuschließen:

- Name u. Adresse des Bauwerbers
- Name u. Adresse des Grundeigentümers
- Grundstücksnummer, Katastralgemeinde, Einlagezahl
- Bauplatzbewilligung
- Grundbuchsauszug
- Eigentümergebilligung
- Bauplan und Planverfasser: (dreifach)

Der Bauplan hat, soweit dies nach Art des beabsichtigten Bauvorhabens in Betracht kommt, zu enthalten:

1) *Lageplan*, der auszuweisen hat:

- a) die Lage des Bauplatzes oder Baugrundstückes, sowie der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Nordrichtung;
- b) die Grundstücksnummern
- c) die Größe des Bauplatzes oder Baugrundstückes;
- d) die Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgrube, Kanäle u. Einfriedungen) auf dem Bauplatz (Baugrundstück) und den benachbarten Grundstücken;

- e) ober- und unterirdische Leitungen auf dem Bauplatz (Baugrundstück);
- f) die Lage des Bauvorhabens und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken;
- g) die vorgesehenen Kinderspielflächen, Erholungsflächen, Einfriedungen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

2) Die *Grundrisse*, bei Gebäuden von sämtlichen Geschossen einschließlich der Kellergeschosse; die notwendigen *Schnitte* (bei Gebäuden insbesondere die Stiegenhausschnitte) mit dem anschließenden Gelände und dessen Höhenlage; die Tragwerkssysteme, alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens und des Anschlusses an vorhandene Bauten erforderlich sind; die Darstellung des Dachstuhles und der Rauchfänge (Abgasfänge); die Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung;

- Baubeschreibung (dreifach):

Die Baubeschreibung hat insbesondere Angaben über die bebaute Fläche, den umbauten Raum, die Nutzfläche, die Zahl und Größe der Räumlichkeiten und gegebenenfalls ihre besondere Zweckwidmung (wie Wohnungen, Büros und Geschäftsräumlichkeiten) sowie die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten zu enthalten.

- positiver Trinkwasserbefund (wenn Trinkwasserversorgung nicht durch Anschluss an das Ortswasserleitungsnetz sichergestellt ist)

- Energieausweis

Die Baubewilligung ist mindestens **zwei bis drei Monate vor dem geplanten Baubeginn** zu beantragen.

c) Baubewilligungsverfahren:

seit 01. Jänner 1999 hat der Bauwerber die Möglichkeit zwischen zwei Baubewilligungsverfahren zu wählen. Er kann entweder das bisherige Baubewilligungsverfahren beantragen oder sich durch die Nachbarzustimmung das vereinfachte Verfahren verschaffen.

ca) „Bisheriges Baubewilligungsverfahren“:

Ist das Baubewilligungsansuchen von der Baubehörde positiv „vorgeprüft“ worden, dann wird eine Bauverhandlung an Ort und Stelle angesetzt. Zu dieser Bauverhandlung werden der Bauherr, der Planverfasser, der Bauführer, die Nachbarn und mindestens ein Bausachverständiger geladen.

Nach abgeschlossener Bauverhandlung wird die Baubewilligung erteilt (oder nicht). Haben die Nachbarn Einwendungen erhoben, so ist auch darüber zu befinden. Im Baubewilligungsbescheid sind auch alle Bedingungen und Auflagen vorgeschrieben, welche bei der Ausführung des Bauvorhabens einzuhalten sind.

cb) „Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren“:

Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren kann die mündliche Bauverhandlung (auf der Baustelle) entfallen. Voraussetzung ist allerdings, dass

- der Bauwerber den von einem befugten Planverfasser erstellten Bauplan mit den Nachbarn eingehend besprochen hat und
- die Nachbarn ihr Einverständnis mit der Bauführung auf dem Bauplan mit der Unterschrift bestätigen.

Wird ein derartiger Bauplan der Baubehörde mit dem Bauansuchen vorgelegt, so kann die Baubehörde den Baubewilligungsbescheid ohne Bauverhandlung erlassen.

d) Neufassung des Nachbarrechtes:

Der Begriff des **Nachbarn** wurde durch die neue Bauordnung, gültig ab 01.01.1999, präzisiert. Nachbarn sind bei Wohnbauten die Eigentümer (Miteigentümer) der

Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind.

Nachbarn gelten nur noch dann weiterhin als **Parteien des Baubewilligungsverfahren**, wenn sie spätestens bei der Bauverhandlung **Einwendungen** erheben (ansonsten keine Bescheidzustellung).

- **zum Baubeginn:**

Der Baubeginn darf erst dann erfolgen, wenn der Baubewilligungsbescheid rechtskräftig geworden ist, d.h. durch die Nachbarn keine Berufung erhoben wurde.

- a) **Bekanntgabe eines Bauführers:**

Der Bauwerber hat sich zur Ausführung des Bauvorhabens einer gesetzlich dazu befugten Person zu bedienen (Bauführer) und diese Person *vor Beginn der Bauausführung* der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Ebenfalls ist ein Wechsel des Bauführers vom Bauauftraggeber unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen.

Bauführer ist derjenige, der

a) das Bauvorhaben zur Gänze oder in Teilen (Bauabschnitte) über Auftrag des Bauauftraggebers als Unternehmer ausführt,

b) die Aufsicht über die im Rahmen von Eigenleistungen des Bauauftraggebers erbrachten Arbeiten einschließlich der so genannten Nachbarschaftshilfe führt oder

c) das Bauvorhaben durch gesetzlich dazu befugte Personen ausführen lässt.

Der Bauführer hat für die bewilligungsgemäße und fachtechnisch einwandfreie Ausführung des Bauvorhabens zu sorgen.

Vor Baubeginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginns anzuzeigen.

- b) **Erlöschen der Baubewilligung:**

Baubewilligungen erlöschen mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Wird mit den Bauausführungen innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertig gestellt und die Fertigstellung angezeigt wurde.

Sollte das Bauvorhaben in dieser Zeit nicht fertig gestellt werden, ist bei der Gemeinde um Verlängerung der Frist für die Fertigstellung anzusuchen.

- **zur Bauausführung**

Während der Bauausführungen sind die Auflagen und die Bedingungen des Bewilligungsbescheides genauestens einzuhalten.

Häuslbauer brauchen einen Koordinator!

Mit 1. Juli 1999 ist das Bauarbeitenkoordinationsgesetz in Kraft getreten.

Ziel des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes ist die Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der auf Baustellen beschäftigten ArbeitnehmerInnen.

Immer dann, wenn unterschiedliche Handwerker an einem Bauwerk tätig werden, muss der Auftraggeber (= Bauherr) einen Koordinator ernennen. Dieser hat dafür zu sorgen, dass die Sicherheit der Arbeiter auf der Baustelle gegeben und der erforderliche Gesundheitsschutz gewährleistet ist. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob es sich um eine Großbaustelle oder einen privaten Zubau zu einem Einfamilienhaus handelt.

Der Bauarbeitenkoordinator muss eine qualifizierte Person sein, als solche gilt ein Baumeister, Ziviltechniker oder ein HTL-Absolvent mit mindestens dreijähriger

Berufserfahrung. Der Koordinator kann mit jenem Baumeister identisch sein, der schon mit der Planung bzw. mit der Durchführung der Bauarbeiten (=Bauführung) betraut ist. In jedem Fall empfiehlt es sich, auch bei kleineren Arbeiten die Koordinationsaufgaben nicht nur mündlich einem Baumeister zu übertragen, sondern unbedingt auch schriftlich.

Der Bauherr hat spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten dem Arbeitsinspektorat eine Vorankündigung (Formular am Stadamt erhältlich) über die Bauarbeiten zu übermitteln, wenn

mehr als 20 ArbeitnehmerInnen gleichzeitig beschäftigt werden und die Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt oder

der voraussichtliche Umfang der Baustelle 500 Personentage übersteigt.

Weiters müssen die Bau- bzw. Umbauarbeiten schriftlich dokumentiert werden. Diese schriftliche Unterlage, die für spätere Arbeiten am Bauwerk (Wartung, Instandhaltung) dienen soll, hat eine Beschreibung der aktuellen Arbeiten sowie die für die Sicherheit und Gesundheitsschutz der Arbeiter wichtigen Angaben zu enthalten.

Diese Dokumentation ist für die Dauer des Bestandes des Bauwerks aufzubewahren.

Für den Fall, dass der Bauherr dieser Vorschrift nicht nachkommt, beträgt die Verwaltungsstrafe zwischen € 145,00 und € 7.260,00, im Wiederholungsfall bis zu € 14.530,00. Hinzu kommen schadenersatz- und strafrechtliche Konsequenzen, wenn wirklich etwas passiert.

• zur Baufertigstellung

Der Bauauftraggeber hat nach Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Baubehörde die Beendigung der Bauausführung schriftlich anzuzeigen.

In Wohngebäuden können erst nach Abgabe der Fertigstellungsanzeige Personen ihren Wohnsitz anmelden!

• zu leistende Gemeindeabgaben

Grundsteuer: (Bewertung des Grundstückes und des Wohnhauses erfolgt durch das Finanzamt)

Verkehrsflächenbeitrag:

Anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes aufgeschlossen werden, hat die Gemeinde dem Grundeigentümer mit Bescheid einen Beitrag zu den Baukosten der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben.

Wird die öffentliche Verkehrsfläche, erst nach Erteilung der Baubewilligung errichtet, so hat die Gemeinde den Verkehrsflächenbeitrag anlässlich der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben.

Der Verkehrsflächenbeitrag wird wie folgt errechnet:

Die Höhe des Beitrages ist gleich dem Produkt aus der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz. (Breite x Frontlänge x Einheitssatz).

Die anrechenbare Breite der Verkehrsfläche beträgt unabhängig von der tatsächlichen Breite 3 Meter. Die anrechenbare Frontlänge ergibt sich aus der Quadratwurzel der Größe des zu bebauenden Bauplatzes oder Grundstückes. Der Einheitssatz wurde von der Landesregierung mit Verordnung mit € 95,00 festgesetzt.

Der Verkehrsflächenbeitrag entfällt, wenn die Baubewilligung erteilt wird für

1. den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschosses
2. den sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche insgesamt höchstens um 100 m² vergrößert wird.
3. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Hofbereich eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebs sowie von sonstigen Gebäuden, wenn

- a) die Aufschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, deren Errichtung im Wege einer Beitrags- oder Interessentengemeinschaft finanziert wird oder wurde, und
b) der Hofbereich oder das sonstige Gebäude mit einem entsprechenden Anteil in die Beitrags- oder Interessentengemeinschaft einbezogen war oder ist.

Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich um 60 %, wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu- oder Umbau von

1. Gebäuden, die nach den wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden;
2. Kleinhausbauten (= Wohngebäude mit höchstens zwei Geschossen über dem Erdboden und einem ausgebauten Dachgeschoss mit nicht mehr als 3 Wohnungen).
3. Gebäuden, von Klein- oder Mittelbetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Wasseranschlussgebühr und

Kanalanschlussgebühr:

Für den Anschluss von Grundstücken an die gemeindeeigene, öffentliche Wasserversorgungsanlage oder/und öffentliche Kanalnetz ist eine Wasserleitungs- bzw. Kanalanschlussgebühr zu entrichten. Gebührenpflichtig ist der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke. Die ergänzende Wasserleitungs- und Kanalanschlussgebühr wird von der Gemeinde mit Fertigstellung des Rohbaus vorgeschrieben.

Die Höhe der Wasserleitungsanschlussgebühr beträgt 2024 für unbebaute Grundstücke € 2.502,00 und die Kanalanschlussgebühr beträgt € 4.174,00.

Für bebaute Grundstücke beträgt 2024 die Wasserleitungsanschlussgebühr je Quadratmeter der Bemessungsgrundlage (Nutzfläche) € 14,70 und die Kanalanschlussgebühr € 24,55 je Quadratmeter der Bemessungsgrundlage.

Die genaue Berechnung der Bemessungsgrundlage erfahren Sie am Stadtamt Peuerbach.

Wasserbezugsgebühr:

Für die Entnahme von Wasser aus der Ortswasserleitung wird 2024 eine Bezugsgebühr in Höhe von € 1,84 /Kubikmeter Wasser berechnet, dazu kommt eine jährliche Grundgebühr von € 30,00.

Kanalbenützungsgeld:

Für die Benützung des Kanales ist eine Kanalbenützungsgeld zu entrichten die nach Einwohnergleichwerten (EGW) berechnet wird, wobei die Belastungseinheit für 1 EGW mit einem jährlichen Abwasseranfall von 38 m³ angenommen wird. Der Tarif beträgt 2024 € 3,97 /Kubikmeter, dazu kommt eine jährliche Grundgebühr von € 90,00.

Abfallgebühr:

Jeder neu gegründete Haushalt hat den anfallenden Abfall ordnungsgemäß entsorgen zu lassen. Für die Benützung der Einrichtung der Gemeinde zur Sammlung und Abfuhr sowie Kompostierung von Abfällen ist eine Abfallgebühr zu entrichten. Die Abfallgebühr beträgt derzeit € 10,00/je abgeführte Abfalltonne mit 90 Liter Inhalt.

Alle Gebühren sind excl. 10 % Umsatzsteuer angegeben.

Sämtliche Gebühren werden vom Gemeinderat jährlich neu beschlossen.

(€ = Euro)

Stand: 01. Jänner 2024