

# Wissenswertes für Bauherren und Grundkäufer



Vermehrt kommt es vor, dass Bauherren ihre Bauansuchen kurzfristig am Gemeindeamt abgeben. Daher möchten wir Sie über den Verfahrensablauf

bei uns am Gemeindeamt informieren.

Für jedes Bauvorhaben, welches durchgeführt wird, brauchen wir, das Gemeindeamt Neukirchen am Walde, eine **Stellungnahme des zuständigen Bausachverständigen** des Bezirksbauamtes Wels. Dieser **kommt ca. alle 4-5 Wochen** zu uns aufs Gemeindeamt und überprüft hier die eingebrachten Unterlagen.

Im Idealfall liegt ein Plan zur Vorprüfung vor. Ist dieser in Ordnung können bis zum nächsten Termin die Einreichunterlagen vom Planverfasser fertiggestellt und vom Bauherren bei uns abgegeben werden.

Daraus ergibt sich, dass Sie mit einer Planung **mindestens**

## Nachfolgend möchten wir sie informieren, welche Bauvorhaben am Gemeindeamt gemeldet werden müssen:

Grundsätzlich gilt, **jedes Bauvorhaben** (und ist es „Nur“ eine kleine Gerätehütte) **muss am Gemeindeamt gemeldet** werden! Unterschieden wird zwischen anzeigepflichtige und bewilligungspflichtige Bauvorhaben.

### **Zu den anzeigepflichtigen Bauvorhaben zählen z.B.:**

- Gartenhütten, Nebengebäude... mit einer Fläche bis zu 35m<sup>2</sup>
- Carports bzw. freistehende oder angebaute, nicht allseits umschlossene Schutzdächer mit einer Dachfläche bis zu 50m<sup>2</sup>
- Verglasungen von Balkonen und Loggien
- Wintergärten
- Dachgeschoßausbauten
- Einfriedungen ab 1,5 m Höhe
- Veränderung der Höhenanlage des natürl. Geländes
- Schwimmbecken mit einer Wasserfläche von mehr als 35m<sup>2</sup> oder einer Tiefe von mehr als 1,5m
- .....

### **Zäune und Einfriedungen:**

Sämtliche Bauten und Anlagen an öffentlichen Straßen (Zäune, Einfriedungen, Hecken, ....) innerhalb eines Bereiches von 8m neben dem Straßenrand dürfen nur mit der Zustimmung der Straßenverwaltung (Marktgemeinde bzw. Straßenmeisterei bei Landesstraßen) errichtet werden.

**4-5 Monate vor einem geplante Baubeginn** beginnen sollten, und vor allem auch die Baubehörde schon so früh mit einbinden.

Unterlagen die nicht zeitgerecht abgegeben werden können, werden erst bei unserem nächsten Termin bearbeitet.

Es besteht auch die Möglichkeit, zu den Terminen mit unserem Bausachverständigen eine **persönliche Bauberatung** in Anspruch zu nehmen. Hierfür ist eine Voranmeldung zur Terminkoordinierung erforderlich.

In unserer nächsten Ausgabe werden wir Sie über die nächsten Termine im Jahr 2021 informieren.

### **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Die Errichtung eines neuen Gebäudes, aber auch der Zubau und größere Umbauten sowie Abbruchmaßnahmen sind bewilligungspflichtig.

#### Das sind zum Beispiel:

- Wohnhäuser
- Bürogebäude
- Industriebetriebe
- Landw. Bauten
- Offene Jauche u. Güllegruben
- .....

### **Fertigstellungsanzeige bzw. -meldung**

Jedes bewilligungs- bzw. anzeigepflichtige Bauvorhaben unterliegt gemäß Oö. Bauordnung nach Fertigstellung der Anzeigepflicht.

Formulare sind im Bauamt erhältlich.

Diese ist vor Inbetriebnahme der baulichen Anlage der Baubehörde vorzulegen.

**Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass für jedes Bauvorhaben Anschlussgebühren (Wasser, Kanal, Verkehrsflächenbeitrag) anfallen können. Bei Abgabe ihrer Unterlagen erhalten Sie von uns diesbezüglich Informationen bzw. erhalten Sie mit dem Ergebnis der Vorprüfung eine Vorberechnung der anfallenden Gebühren! - SIE AUCH RÜCKSEITE!**

### **Tipps für Grundkäufer**

#### **Prüfen Sie vor dem Kauf einer Liegenschaft:**

- 1) Ist das Grundstück lastenfrei (Notar, Grundbuch)?
- 2) Sind Steuern, Gemeindeabgaben, .... Ausstehend?
- 3) Welche Flächenwidmung hat das Grundstück?
- 4) Besteht ein Bauplatzrisiko? (Bodenbeschaffenheit, Hangrutschung, Hochwasser, ....)

- 5) Ist eine Bauplatzbewilligung vorhanden bzw. möglich?
- 6) Sind bestehende Objekte genehmigt? (Baurecht, Naturschutz, Forst- und Wasserrecht)
- 7) Sind geplante Bauvorhaben möglich? (Baurecht, Naturschutz, Forst- und Wasserrecht)



Marktgemeindeamt  
**Neukirchen am Walde**

Pol.Bez. Grieskirchen – OÖ.

Neukirchen a. W., 01.01.2023

Zl.: WA-KA-VK/2023-CO

**Wasserleitungsanschlussgebühr:**

Grundgebühr (beinhaltet 150m<sup>2</sup> bebaute Fläche) 2.338,00 € excl.MWSt  
jeder zusätzliche m<sup>2</sup> der bebauten Fläche mit 15,59 € excl.MWSt.  
Mehrwertsteuersatz beträgt 10%  
**Achtung – bebaute Fläche je Geschoss nicht Nutzfläche**

**Kanalanschlussgebühr:**

Grundgebühr (beinhaltet 150m<sup>2</sup> bebaute Fläche) 3.901,00 € excl.MWSt  
jeder zusätzliche m<sup>2</sup> der bebauten Fläche mit 26,01 € excl.MWSt.  
Mehrwertsteuersatz beträgt 10%  
**Achtung – bebaute Fläche je Geschoss nicht Nutzfläche**

**Verkehrsflächenbeitrag:**

*Wurzel der Grundstücksgröße mal fiktive Straßenbreite von 3 m mal Einheitssatz laut Verordnung der OÖ.Landesregierung in Höhe von 81,00 €. Von dieser Summe 60% Ermäßigung z.B. für Kleinwohnhausbauten.*

Beispiel: Grundstücksgröße ist 1000m<sup>2</sup>  
Wurzel aus 1000m<sup>2</sup> = 31,6227766  
31,6227766 x 3m x 81,00 € = 7.684,33 €  
abzüglich 60% Ermäßigung = 4.610,60 €  
3.073,73 €

Grundstücksgröße ist 1200m<sup>2</sup>  
Wurzel aus 1200m<sup>2</sup> = 34,6410161m  
34,6410161m x 3m x 81,00 € = 8.417,77 €  
abzüglich 60% Ermäßigung = 5.050,66 €  
3.367,11 €

Stand Jänner 2023