MARKTGEMEINDEAMT VORCHDORF

Schloßplatz 7, 4655 Vorchdorf

Pol. Bezirk Gmunden, OÖ

http://www.vorchdorf.at

Thomas GREUNZ
Telefon: (07614) 65 55-52
Telefax: (07614) 65 55-22
E-Mail: t.greunz@vorchdorf.ooe.gv.at

Sehr geehrte(r) Bauwerber(in)!

Sie planen einen Neu-, Um- oder Zubau. Für die Baueinreichung ist die Bauabteilung, Obergeschoss, Tür 10, zuständig.

Vorerst einige Begriffsbestimmungen:

Abstandsbestimmungen (Bauwich):
Abstandsbestimmungen sind jene Mindestabstände von Gebäuden zu Grundgrenzen oder Fluchtlinien, die in den Baugesetzen der Bundesländer oder im Bebauungsplan der Marktgemeinde geregelt sind. Es sind Werte, die nicht unterschritten werden dürfen. Bei Neu- und Zubauten ist zur Nachbargrundgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgelegt wurde. Auch wenn das Gebäude vor 1976 errichtet wurde, kann eine Abweichung vom Mindestabstand vorkommen.

Anliegerleistungen oder Aufschließungskosten:
Für die Baureifmachung eines Grundstückes zum Bauplatz müssen Beiträge zu den Herstellungskosten der Verkehrsflächen erbracht werden.

Bauanzeigen:
Anzeigepflichtige Bauvorhaben haben baurechtlich nur eine untergeordnete Bedeutung. Darunter zählen zB Carports bis 35 m^2 und Gartenhütten bis 12 m^2, …

Energieausweis:
Der Energieausweis muss für jedes für Wohnzwecke gedachte Gebäude vorliegen.

Katastralmappe:
In der Katastralmappe ist die Lage der Grundstücke veranschaulicht.

Stellungnahmen:
Bei einigen bzw. nicht allen Bauvorhaben müssen auch Stellungnahmen beispielsweise von der Naturschutzbehörde, Umweltanwaltschaft, Uferschutz oder vom Gewässerbezirk eingeholt werden. Dies kann mehrere Wochen Zeit in Anspruch nehmen. Vorher kann die Baubewilligung nicht erteilt werden.

Vereinfachtes Verfahren:
Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn die Anrainer/Nachbarn mittels deren Unterschriften auf den Plänen mit dem Bau einverstanden sind. Es kommt zu keiner Bauverhandlung, es erfolgt eine Besichtigung mit einem Sachverständigen des Bezirksbauamtes und einem Bediensteten des Marktgemeindeamtes am Bauort.

Widmung:
Als wesentliche Widmungsarten gelten Bauland, Grünland und Verkehrsflächen. Die Baulandgebiete untergliedern sich in beispielsweise Wohn- oder Dorfgebiete und Gemischte Baugebiete.

Vor der Planung

- Erkundigen Sie sich auf Ihrem Marktgemeindeamt über die Flächenwidmung Ihres Grundstücks, ob ein Bebauungsplan besteht und welche Bebauung damit möglich ist.
- Für den Lageplan benötigen Sie als Grundlage einen aktuellen Auszug aus der Katastralmappe.
- Ob auf Grund der Lage oder der Art des Bauvorhabens zusätzliche Bewilligungen bzw. Stellungnahmen erforderlich sind, erfragen Sie bitte ebenfalls am Marktgemeindeamt.
- Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gilt der Flächenwidmungsplan.
- Für bauliche Anlagen, Zäune, etc. benötigen Sie innerhalb eines Abstandes von 8 m zu einer Landes- oder Gemeindestraße die Zustimmung der Straßenverwaltung.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (gem. § 24, Oö. BauO 1994)

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
- Errichtung von baulichen Anlagen
- Abänderung von Bauwerken bzw. Änderung des Verwendungszweckes
- Abbruch von Bauwerken an der Grundstücksgrenze
- Veränderung der Höhenlagen eines Grundstückes im Bauland
- Ausbau des Dachgeschosses
- Garage errichten (Dach und Wände)
- Zufahrtsweg errichten
- …

Anzeigepflichtige Bauvorhaben (gem. § 25, Oö. BauO 1994)

- Aufstellung von Heizungsanlagen
- Carports bis 35 m^2
- Gartenhütten bis 12 m^2
- …

Antragsbeilagen

Folgende Antragsbeilagen für die Baubewilligung sind bei **Neubauten** dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Ansuchen um Baubewilligung (unterschrieben vom Bauwerber und Grundbesitzer)
- Einreichpläne 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer)
  Bei Grünlandbauten benötigt die Marktgemeinde die Einreichpläne 4-fach, da eine Ausfertigung an die Naturschutzbehörde ergeht.
- Baubeschreibung 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer)
- Grundbuchsauszug als Nachweis des Grundeigentums oder Nutzungsrechts (höchstens 6 Monate alt, erhältlich beim Grundbuch, Vermessungsamt (Stürmer, Banner), Notar)
- Anrainerverzeichnis
- Die Zustimmung der Nachbarn (Einwandsverzicht) ist bei Beantragung einer Baubewilligung mittels deren Unterschrift auf den Bauplänen nachzuweisen.
- Bewilligung des Bauplatzes: Falls noch nicht vorhanden, muss vor der eigentlichen Baubewilligung ein Bauplatz von der Marktgemeinde genehmigt werden.

- Wasserbefund, nicht älter als 3 Monate, falls keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden
- Energieausweis
- ev. sonstige Beilagen je nach Bauvorhaben

Folgende Antragsbeilagen für die Baubewilligung sind bei **Zubauten** dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Ansuchen um Baubewilligung (unterschrieben vom Bauwerber und Grundbesitzer)
- Einreichpläne 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer, sowie den Einwandsverzicht der Nachbarn)
- Baubeschreibung 3-fach (unterschrieben vom Bauwerber, Planverfasser und Grundbesitzer)

Folgende Antragsbeilagen sind bei **Bauplatzbewilligungen** dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Ansuchen um Bauplatzbewilligung
- Bei Grundteilungen ist ein Teilungsplan von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen notwendig.
- Katasterauszug von der Marktgemeinde, wenn keine Grundteilung vorgenommen wird.

Folgende Antragsbeilagen sind bei **Bauanzeigen** dem Marktgemeindeamt vorzulegen:

- Bauanzeige (1-fach, unterschrieben vom Bauwerber)
- Skizze 2-fach
- Beschreibung 2-fach

Kosten für die Bewilligung

Vergebührung der Antragsbeilagen:

Stempelgebühren:

Ansuchen: € 13,20

Beilagen: € 3,60 je Beilage (fachliche Stellungnahme des Bezirksbauamtes, Baubeschreibung, Energieausweis, …)

Pläne: 2 x à € 7,20

Verwaltungsabgabe:

Die Höhe der Verwaltungsabgabe richtet sich nach der Art und Größe des Bauvorhabens.

Bauplatzbewilligung:
Bei **Bauplatzbewilligungen** (gem. § 5 Oö. BauO 1994, LGBl 66/1994) richtet sich die Verwaltungsabgabe nach der Grundstücksgröße. Sie müssen hierbei zuzüglich der Stempelgebühren mit durchschnittlich **€ 80,--** rechnen.

Baubewilligung:
Bei **Baubewilligungen** (gem. § 35 (1) der Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998) bezieht sich die Verwaltungsabgabe auf die bebaute Fläche. Sie müssen hierbei zuzüglich der Stempelgebühren mit durchschnittlich **€ 150,--** rechnen.

Hinweis: Die Baubewilligung erlischt 3 Jahre nach Rechtskraft, wenn vorher nicht zu bauen begonnen wurde. Sie können aber auf Verlängerung ansuchen.

Bauanzeige:
Bei **anzeigepflichtigen Bauvorhaben** beläuft sich die Verwaltungsabgabe auf **€ 10,90**. Je nach Beilagen können auch noch Stempelgebühren hinzukommen.

Aufschließungsbeiträge

Für unbebaute als Bauland gewidmete Grundstücke müssen die Gemeinden **Aufschließungsbeiträge** (§ 25 Oö. ROG) vorschreiben. Diese Beiträge sind für jene Grundstücksteile vorzuschreiben, die sich innerhalb eines 50 m Bereiches bereits bestehender Infrastrukturen (Kanal und Wasser) befinden.

Verkehrsflächenbeitrag

Mit Erteilung der Baubewilligung entsteht gem. § 19 Oö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 idgF, die Beitragspflicht für den Verkehrsflächenbeitrag.
Voraussetzung hierbei ist ein Anschluss an eine errichtete öffentliche Gemeinde- oder Landesstraße. Auch für eine Liegenschaft, für die bisher noch kein Verkehrsflächenbeitrag gem. Oö. Bauordnung geleistet wurde, muss dieser verrechnet werden.

Befreiung von der Vorschreibung für:

- den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschosses
- den Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche insgesamt höchstens um 100 m^2 vergrößert wird.
- den Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind und baurechtlich nur eine untergeordnete Bedeutung haben, wie z.B. Garten- und Gerätehütten, Carports und Garagen bis 50 m^2, …

Vorleistungen:

Für die der Berechnung zugrunde liegende Bauplatz- oder Grundstücksfläche ist der Verkehrsflächenbeitrag nur einmal zu entrichten. Sollten schon aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung Beiträge geleistet worden sein, so werden diese Beträge indexgesichert angerechnet.

Berechnung:

Der Verkehrsflächenbeitrag ist gemäß § 20 Abs. 2 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 das Produkt aus der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz.

Gemäß § 20 Abs. 3 O.ö. BauO 1994 idF LGBl.Nr. 70/1998 beträgt die anrechenbare Breite (B) der Verkehrsfläche unabhängig von der tatsächlichen Breite 3 Meter (m).

Die anrechenbare Frontlänge (F) ergibt sich aus der Quadratwurzel der Größe des zu bebauenden Bauplatzes oder Grundstückes.

Der Einheitssatz (ES) wurde mit Verordnung der Landesregierung mit € 50,87 festgesetzt, jedoch vom Gemeinderat auf € 46,-- ermäßigt. Der Verkehrsflächenbeitrag errechnet sich demnach für eine Grundstücksfläche von beispielsweise 1.071 m^2 wie folgt:

Beispiel:

$\sqrt{1.071\ m^2} = 32{,}73\ m$

3 m (B) X 32,73m (F) X € 46,-- (ES)		=	4.516,74
	- 60 %	=	2.710,04
Vorschreibung		=	1.806,70
			=======

Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich bei

- Gebäuden, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden,
- Kleinhausbauten, Gebäuden, die gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken dienen,
- Gebäude von Klein- und Mittelbetrieben sowie
- von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

um 60 % v.H.

Kanalanschlussgebühr

Gem. Oö. Interessentenbeiträgesetz 1958 i.d.g.F., LGBl.Nr. 28/1958 entsteht die Kanalanschlussgebühr mit dem Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Wasserleitungsanschlussgebühr

Gem. Oö. Interessenbeiträgegesetz 1958 i.d.g.F., LGBl.Nr. 28/1958 entsteht die Wasserleitungsanschlussgebühr mit dem Anschluss an die Ortswasserversorgung.

Für **Fragen zu Kanal- und Wasseranschlussgebühren** steht Ihnen **Hermann Selinger**, Bauabteilung, zur Verfügung.

Grundsteuerbefreiung

Bei der Errichtung von Wohnungen (Klein- und Mittelwohnungen) durch Neubauten von Baulichkeiten sowie durch Auf-, Zu-, Um- oder Einbauten in bestehende Baulichkeiten wird eine zeitliche Befreiung von der Grundsteuer gewährt. Die Dauer der Befreiung beträgt 20 Jahre. Die Befreiung erstreckt sich nur auf den auf die zu befreiende Baulichkeit entfallenden Teil der Grundsteuer (daher nicht auf den Grundwert, Garage usw.). Die Wohnung darf nicht kleiner als 30 m^2 und nicht größer als 150 m^2 sein.

In die Berechnung der Nutzfläche sind auch Räume wie Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach für Wohnzwecke geeignet sind oder im Keller befindliche Waschküchen, soferne diese auch mit zB Dusche oder WC ausgestattet sind, etc. einzubeziehen. Dies ist für eine eventuelle Überschreitung der 150 m^2 Grenze wesentlich, da eine Grundsteuerbefreiung bei Überschreiten dieser Grenze ausgeschlossen ist.

Die Grundsteuerbefreiung muss innerhalb von 6 Monaten nach Bauvollendung bei der Marktgemeinde beantragt werden.

Förderungen

a) Beihilfen für die Errichtung von Solaranlagen

Die Marktgemeinde Vorchdorf vergibt einmalige Beihilfen für die Errichtung von Solaranlagen zur Warmwasseraufbereitung und für Übergangsheizungen bis zu einer Kollektorfläche von maximal 20 m^2 bei Flachkollektoren und maximal 10 m^2 bei Vakuumkollektoren. Die Förderung beläuft sich pro Quadratmeter Flachkollektorfläche auf € 37,00 und pro Quadratmeter Röhrenkollektor (Vakuum) auf € 55,00.

b) Beihilfen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen

Die Höhe der Gemeindeförderung beträgt € 360,00 pro kW (maximal € 1.440,00).

c) Vergabe von Zinsenzuschüssen bzw. einmalige Beihilfen für die Schaffung selbstständiger, neuer Wohnungen (Wohnhaus- oder Wohnungsbau)

Voraussetzung für die Gewährung der einmaligen Beihilfe bzw. Vergabe von Zinsenzuschüssen ist die Vorlage einer Bewilligung für ein Landesdarlehen.
Die Förderung besteht aus einem maximal 7 %igen Zinsenzuschuss zu einem Darlehen von maximal € 3.300,00 mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Dem Förderungsnehmer muss jedoch ein Zinssatz von 3 % zur Selbsttragung verbleiben.
Als Alternative kann um eine einmalige Beihilfe in Höhe von € 1.500,00 angesucht werden.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Homepage der Marktgemeinde Vorchdorf unter www.vorchdorf.at. Dort finden Sie auch Download-Formulare, sowie detailliertere Ausführungen zu den o.a. Förderungen.

Baufertigstellung

Nach Fertigstellung und vor Benützung eines Objektes hat der Bauwerber unaufgefordert folgende Unterlagen der Baubehörde zu übermitteln:

- Fertigstellungsmeldung (unterschrieben vom Bauwerber)
- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks
- Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung (2-fach)
- Befunde und Atteste gemäß Baubewilligung