



**2022**  
Infobroschüre

LEITFADEN —  
**NEUBAU**  
**WOHNHAUS**

# Nützliche Hinweise und Tipps für „Häuslbauer“

Bevor Sie Ihrem Planer den Auftrag zur Planung eines Wohnhauses erteilen, informieren Sie sich vorher beim Marktgemeindeamt Buchkirchen, Abteilung Bauamt, gründlich über Ihr Grundstück hinsichtlich Flächenwidmung, Bauplatzbewilligung, Kanal- bzw. Wasserleitungsanschluss, Gas- und Stromleitungen, Bebauungsplan, usw.

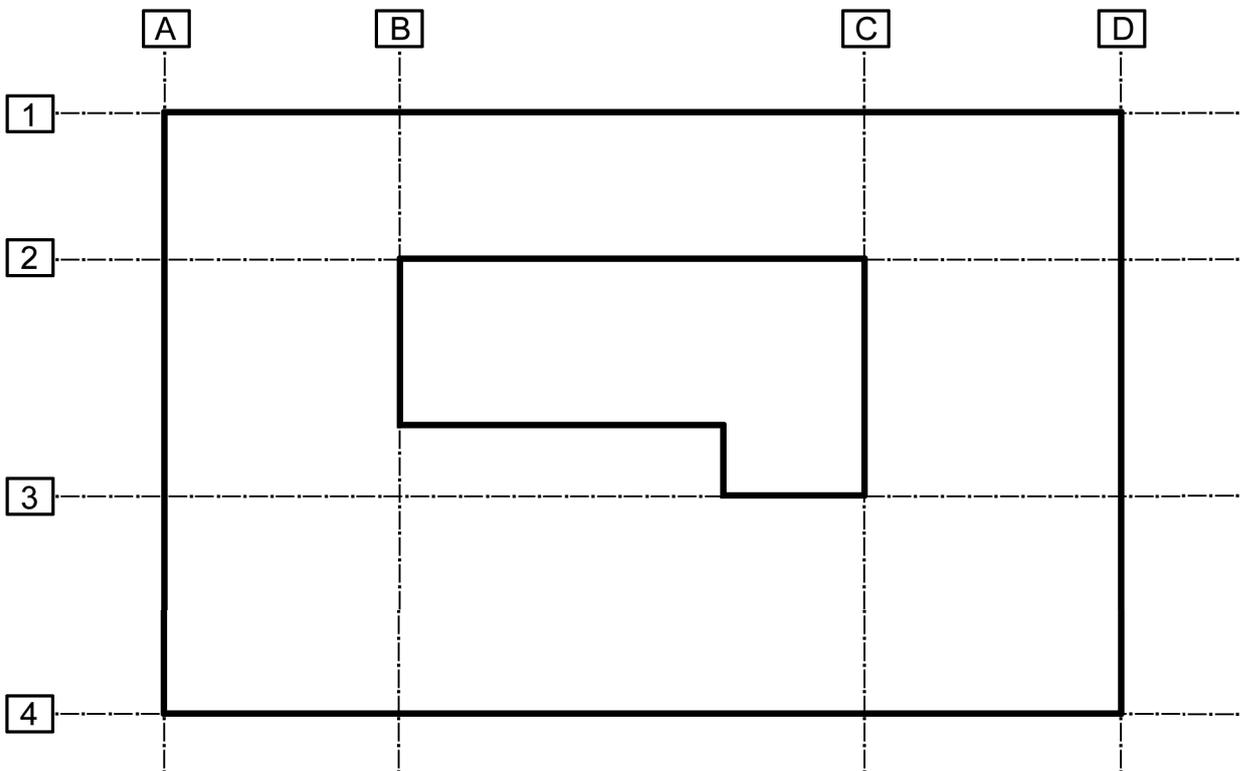
Sie erhalten bei uns auch einen Lageplan Ihres Grundstückes bzw. ein Verzeichnis der Grundnachbarn.

Ihr Planverfasser wird Ihnen mit Hilfe dieser Informationen einen Vorentwurf Ihres Bauplanes erstellen. Befugte Planverfasser sind: Architekten, Ingenieurkonsulenten, Zivilingenieure für Bauwesen oder Baumeister.

In regelmäßigen Abständen kommt unser zuständiger Sachverständiger, Herr DI David Wagner vom Bezirksbauamt Wels auf das Bauamt der Marktgemeinde Buchkirchen, um diese diversen Vorentwürfe aus bautechnischer Sicht zu prüfen. Bitte informieren Sie sich rechtzeitig beim Bauamt Buchkirchen, um diese Termine zu erfahren (Tel.: 07242/28005-33).

## Einreichplan:

Der Einreichplan muss u. a. folgende Angaben enthalten:

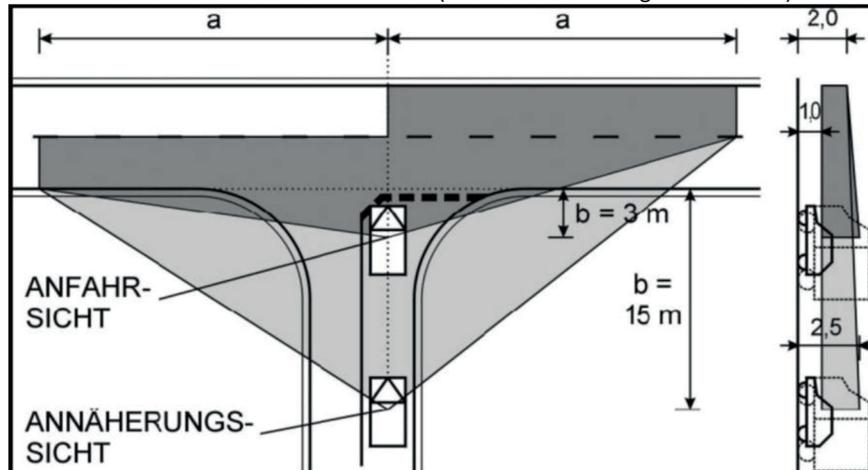


Entsprechend der Schemaskizze ist entlang der Achsen 1 – 4 und A bis D eine höhenmäßige Aufnahme des Urgeländes durchzuführen und das Urgelände in Relation zu den baulichen Maßnahmen (Gebäude, Stützmauern, Erdaufschüttungen) in den Schnitten bzw. Ansichten darzustellen.

# Ausfahrtssichtweite (Einfriedungen, Aufschüttungen, etc. zum öffentlichen Gut):

Zur Erreichung der erforderlichen Ausfahrtssichtweite auf die Straße ist der Sichtraum gemäß nachstehender Abbildung 28 der RVS 03.05.12 von jeglicher Verbauung und sonstiger Einrichtungen (Zaun, Hecke, ect.) freizuhalten.

Schemaskizze eines Sichtraumes im Knoten (RVS 03.05.12 – Plangleiche Knoten)



Der Sichtraum ist wie folgt definiert:

## Schenkellänge

$a = \dots\dots\dots$  m

## Knotenbeobachtungsdistanz

$b = 3,0$  m

Zielpunkthöhe 1,0 – 2,0 m über der Fahrbahn

Augpunkthöhe von 1,0 bis 2,5 m über der Zufahrt

## Der Sichtstrahl ist im Lageplan einzutragen oder vom Planer eintragen zu lassen

Zur Ermittlung der Anfahrtsicht sind die Schenkellängen  $a$  in Abhängigkeit von der Projektierungsgeschwindigkeit  $VP$  der Straße aus der Tabelle 8 zu entnehmen.

Für Straßen mit geringer Verkehrsbedeutung oder einmündende Straßen mit geringem Lkw-Verkehr kann die Schenkellänge  $a$  bis auf  $a_{min}$  (s. Tab. 8) reduziert werden.

Bei größeren Längsneigungen sind jedenfalls die höheren Werte anzuwenden.

Tabelle 8: Schenkellänge  $a$

Schenkellänge	VP [km/h] der übergeordneten Straße					
	50	60	70	80	90	100
$a$ [ m ]	70	95	120	155	190	230
$a_{min}$ [m]	55	75	95	120	145	175

Eine eventuell vorhandene Bepflanzung im Sichtraum ist laufend auf eine max. Höhe von 80cm zurückzuschneiden.

Wenn nach **dieser Vorprüfung** aus technischer und rechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben bestehen, kann um Baubewilligung angesucht werden:

Man unterscheidet folgende Möglichkeiten:

### a) Baubewilligung – Vereinfachtes Verfahren:

Alle Grundnachbarn stimmen mit Ihrer **Originalunterschrift** auf **ALLEN** Bauplänen dem Bauvorhaben zu. Eine Nachbarzustimmung gilt auch als Rechtsmittelverzicht.

Wenn alle notwendigen Unterlagen **vollständig unterschrieben** vorliegen, erlässt die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid – die Baubewilligung. Dieser ergeht an alle Parteien und Beteiligte außer den Nachbarn. Wenn innerhalb von vier Wochen nach Zustellung kein Einspruch (Berufung) erhoben wird, ist der Bescheid rechtskräftig. Der Baubeginn kann erfolgen.

## b) Baufreistellung:

Diese Voraussetzungen müssen gegeben sein:

a. Nachbarunterschriften auf allen Plänen im Original

b. Planverfassererklärung (durch einen befugten Planverfasser) im Original auf **allen Plänen:**

„Ich erkläre, dass das Bauvorhaben Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. ... KG ... laut vorliegendem Plan vom .... mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt“.

Datum; Stempel und Unterschrift des Planverfassers im Original (**kein Beiblatt sondern direkt am Einreichplan vermerken!!!**)

Die Baufreistellung ist die kürzeste Verfahrensform. Es wird kein schriftlicher Bescheid erlassen, die Pläne und die Baubeschreibung werden mit dem Stempel „Baufreistellung“ versehen vom Bürgermeister unterfertigt. Ab diesem Zeitpunkt kann mit dem Bau begonnen werden.

## c) Bauverhandlung:

Eine Bauverhandlung auf der zukünftigen Baustelle wird dann notwendig sein, wenn Ihre unmittelbaren Grundnachbarn Einwände zu Ihrem Bauvorhaben vorbringen.

Dann wird auch hier von einem Bausachverständigen dieses Bauvorhaben auf die Einhaltung der Baubestimmungen hin überprüft. Bei dieser Bauverhandlung sind alle Parteien und Beteiligte geladen. Bei einem Einspruch der Nachbarn entscheidet die Baubehörde. Eine gütliche Einigung zwischen den Nachbarn ist daher erstrebenswert.

## Förderungen:

Das Land O.ö. bietet Förderungen für den Neubau und die Sanierung von Eigenheimen, Energiegewinnungsanlagen (zB Photovoltaik, Solaranlagen udgl.) und in noch viele weiteren Bereichen. Alle Antragsformulare finden Sie unter [www.ooe.gv.at](http://www.ooe.gv.at) unter **Bürgerservice > Formulare** zum Download.

Nach erfolgter Vorprüfung des Planentwurfs durch das Bauamt Buchkirchen und durch den Sachverständigen sind folgende Einreichunterlagen erforderlich:

- **1 Ansuchen** gem. § 28 Oö. BauO 1994 oder bei Baufreistellung „Anzeige“ nach § 25 (1) oder (2) Oö. BauO 1994
- **2 Baubeschreibungen** (mit Originalunterschriften von Bauherrn, Grundeigentümer und Stempel und Unterschrift von Planverfasser und Bauführer)
- **2 Baupläne** (wenn Landesförderung beansprucht wird, dann 3 Baupläne),
- auch jeder einzelne Plan versehen mit den **Originalunterschriften** von Bauherrn, Grundeigentümern, Stempel und Unterschrift von Planverfasser und Bauführer, sowie **JEDER** Plan versehen mit den **ORIGINAL- Nachbarunterschriften**
- **1 Energieausweis** (wird eventuell vom Energiesparverband ausgestellt)
- **1 Wasserbefund** nicht älter als ein Jahr (nur beizubringen, wenn keine Ortswasserleitung vorhanden ist)
- **1 Grundbuchsauszug**
- **Anzeige der Herstellung des Hauskanalanschlusses** (Muss in jeden Bauplan eingezeichnet werden)
- **1 Nachweis** für Wärme-, Schall- und Brandschutz (nur bei **Fertigteilhäusern**)
- Falls im Bebauungsplan eine **Grundflächenzahl (GRZ)** angegeben ist, ist ein **Nachweis** für die **Einhaltung** den Einreichunterlagen beizufügen. →

Diese Unterlagen werden nach Überprüfung von der Baubehörde vergebührt.

Ein Energieausweis wird immer dann benötigt, wenn eine neue Wohneinheit geschaffen wird oder wenn eine Wohnung zu 100 % vergrößert wird.

Bei Anschluss an die Ortswasserleitung ist kein Wasserbefund erforderlich.

## **Straßenrecht:**

Innerhalb eines Bereichs von acht Metern neben dem Straßenrand ist für die Errichtung von Bauten und sonstige Anlagen die Zustimmung der Straßenverwaltung (Bürgermeister) einzuholen (§ 18 Abs. 1 OÖ Straßengesetz).

Eine straßenpolizeiliche Bewilligung gemäß § 90 STVO ist erforderlich, soweit durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt wird. Bitte beantragen Sie diese Bewilligung mindestens zwei Wochen vor Beginn.

## **Baubeginnsanzeige:**

Der tatsächliche Baubeginn ist dann der Baubehörde mittels „Baubeginnsanzeige“ vom gesetzlich befugten Bauführer schriftlich bekannt zu geben.

Abweichungen vom genehmigten Bauplan dürfen nur nach vorheriger Bewilligung durch die Baubehörde durchgeführt werden. Ausgenommen sind lediglich geringfügige, nicht bewilligungspflichtige Abweichungen.

## **Ablauf der Baubewilligung:**

Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit nach drei Jahren ab Erteilung, wenn in diesem Zeitraum nicht mit der Bauausführung begonnen wurde. Ebenso erlischt sie, wenn der Bau innerhalb der 3-Jahres-Frist begonnen, aber innerhalb von fünf Jahren nach Baubeginn nicht fertig gestellt wurde. Die Baubehörde kann diese Frist aber verlängern.

## **Beendigung der Bauausführung – Benützung des Wohnhauses:**

Bei allen Wohnhäusern, Garagen, etc. die durch eine Baubewilligung oder Baufreistellung genehmigt wurden, muss nach Fertigstellung eine Anzeige gemäß § 42 O.ö. BauO 1994 beim Bauamt eingebracht werden.

# IMPRESSUM

## Marktgemeinde Buchkirchen

4611 Buchkirchen | Hauptstraße 11 | Tel. +43 7242 28005-0 | Fax: +43 7242 28005-84  
E-Mail: [gemeinde@buchkirchen.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@buchkirchen.ooe.gv.at) | Web: <http://www.buchkirchen.at>

## Medieninhaber & Herausgeber, für den Inhalt verantwortlich:

Marktgemeinde Buchkirchen

## Gestaltung & Layout:

Marktgemeinde Buchkirchen

## KONTAKT:

+43 7242 28005-33



[esterer@buchkirchen.ooe.gv.at](mailto:esterer@buchkirchen.ooe.gv.at)



4611 Buchkirchen, Hauptstraße 11



**MARKTGEMEINDEAMT  
BUCHKIRCHEN**  
– Bauverwaltung