

Wernstein am Inn

... wir bauen Brücken!

Gemeindeamt Wernstein am Inn • A 4783 Wernstein am Inn, Innstraße 1

Informationsblatt für Bauwerber

Sehr geehrter Bauwerber / Sehr geehrte Bauwerberin!

Sie planen die Ausführung einer baulichen Anlage. Die wichtigsten Ansätze über Einreichung, Fertigstellung und Gemeindeabgaben haben wir nachstehend zusammengefasst:

Planung:

Rechtliche Voraussetzungen klären – Auskunft am Gemeindeamt:

- welche Flächenwidmung Ihr Grundstück hat
- ob dafür eine Bauplatzbewilligung besteht und
- welche Bebauung möglich ist (max. 2-geschossig)

Je nach Art und Umfang des Bauvorhabens wird zwischen **anzeigepflichtigen** und **bewilligungspflichtigen** Bauvorhaben unterschieden. Erkundigen Sie sich rechtzeitig über die notwendigen Unterlagen, die der Baubehörde am Gemeindeamt vorzulegen sind.

Für bestimmte Bauvorhaben können **zusätzliche oder anderwärtige gesetzliche Vorschriften** gelten, die zu beachten sind:

- Für bauliche Anlagen und/oder Zäune etc. brauchen Sie innerhalb eines Abstandes von 8 m zu einer Landes- oder Gemeindestraße die Zustimmung der Straßenverwaltung. Setzen Sie sich mit der Straßenmeisterei Münzkirchen (für Landesstraßen) bzw. mit dem Gemeindeamt (für Gemeindestraßen) in Verbindung.
- Erkundigen Sie sich über Wasser- und Kanalanschluss, über die (ergänzenden) Anschlussgebühren und den Verkehrsflächenbeitrag.
- Für den Lageplan verwenden Sie bitte als Grundlage einen aktuellen Auszug aus der Katastralmappe.
- Auskunft darüber, ob auf Grund der Lage oder der Art des Bauvorhabens zusätzliche Bewilligungen bzw. Stellungnahmen erforderlich sind, erteilt die Baubehörde (z.B. Stellungnahme des Naturschutzes, Oö. Umweltanwaltschaft, Land- und Forstwirtschaftsinspektion, Wildbachverbauung, Bewilligung Gewerbebehörde usw.)

Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gelten die Flächenwidmung und die Bestimmungen über die Erhaltungspflicht von baulichen Anlagen (§ 47 Oö. Bauordnung) sowie allenfalls naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten.

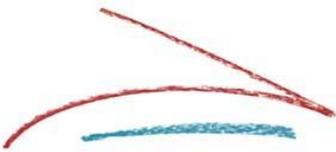


Gemeindeamt
Wernstein am Inn
Innstraße 1
A 4783 Wernstein am Inn

Telefon 07713-7000
Telefon EU 0043 7713-7000
Fax 07713-7000-20
Fax EU 0043 7713-7000-20

E-Mail gemeinde@wernstein-inn.ooe.gv.at
Internet www.wernstein.at
IBAN AT 12 3445 5000 0430 0018
BIC RZOOAT2L455

Beliebter Ausflugsort mit
Sehenswürdigkeiten der Natur.
Kunst und Architektur
Wohnort bedeutender Künstler



Vorprüfung:

Sobald ein Planentwurf zur Verfügung steht, können Sie diesen im Gemeindeamt vom Amtssachverständigen überprüfen lassen. So können eventuell erforderliche Planänderungen schon vor Fertigstellung des Einreichplanes berücksichtigt werden. Mit dem Planentwurf kann auch schon gesagt werden, ob für das Bauvorhaben eine Bauanzeige oder ein Bauansuchen eingereicht werden muss, ob die Zustimmung oder Beteiligung der Nachbarn nötig ist und ob weitere Stellungnahmen erforderlich sind.

Nach Einreichung der vollständigen Projektunterlagen (Bauansuchen, Baubeschreibung 2-fach, Pläne 3-fach, Energieausweis) kennt das Oö. Baurecht verschiedene Verfahrensformen, mit denen ein Bauansuchen bzw. Bauanzeige erledigt wird, wie z.B.

- Vereinfachtes Bauverfahren
- Klassisches Baubewilligungsverfahren (mit Bauverhandlung)
- Baufreistellung
- Anzeigeverfahren

Einreichung:

Die Einreichunterlagen sind vollständig (von Bauwerber, Grundstückseigentümer unterschrieben) und rechtzeitig bei der Baubehörde einzureichen. Erforderliche Ergänzungen, einzuholende Stellungnahmen, Urlaubszeit usw. können den Abschluss des Bauverfahrens unter Umständen verzögern.

Gutachten des Bausachverständigen

Die Einreichunterlagen werden vom Sachverständigen des Bezirksbauamtes vorgeprüft. Sind keine Ergänzungen erforderlich, wird bei Bauanzeigen und bei vollständigem eingereichten „verkürzten Verfahren“ gleich ein Gutachten erstellt. Ansonsten wird ein Termin für die Bauverhandlung vereinbart.

Baubeginn

Sind alle Voraussetzungen erfüllt und das erstellte Gutachten positiv, dann erhalten Sie eine schriftliche Erledigung (Baubewilligungsbescheid). Bitte beachten Sie die darin ausgeführten Auflagen und Hinweise.

Verkehrsflächenbeitrag

Aus Anlass der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden bzw. anlässlich der Verkehrsflächenerrichtung ist ein Beitrag zu den Kosten der Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben. Diese erfolgt seitens der Gemeinde Wernstein am Inn nach Rechtskraft des Baubescheides in Form eines Bescheides.

Bemessungsgrundlage bildet die Wurzel aus der m²-Größe des Grundstückes x 3 Meter (unabhängig von der tatsächlichen Straßenbreite) x 95,00 (Einheitssatz Land Oö.) minus 60 % (bei geförderten Wohnhausbauten) = Verkehrsflächenbeitrag.

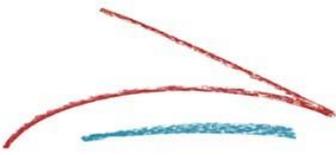
Bauausführung:

Änderungen des Bauvorhabens sind der Baubehörde umgehend mitzuteilen.

Im Falle eines Abbruches von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist mit dem Bezirksabfallverband (BAV) vor Beginn der Abbrucharbeiten Kontakt aufzunehmen.

Vor Erdarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den Leitungsträgern nach (Telekom, Energie AG, Wasser und Kanal (Gemeinde)).

Benützung der öffentlichen Straße zu verkehrsfremden Zwecken, wie z.B. Nutzung als Lagerfläche, Kranaufstellung, etc. ist bewilligungspflichtig (Zuständigkeit Gemeinde).



Wasser- und Kanalanschluss: spätestens 2 Wochen vor Baubeginn ist um die Herstellung des Wasser-/Kanalanschlusses anzusuchen. Die Wasseruhr wird von der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Die Anschlussgebühr / Ergänzungsgebühr Wasser und / oder Kanal wird mit Rohbaufertigstellung fällig. Auch Garagen (zu 20%) und Schwimmbäder werden in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Die Vorschriften (Gebührenhöhe siehe Aufstellung Gebühren und Abgaben der Gemeinde Wernstein am Inn) erfolgen seitens der Gemeinde in Form eines Bescheides.

Hinweis gem. § 40a (a) Oö. BauO 1994:

Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat die Bauführerin oder der Bauführer der Baubehörde nach der Fertigstellung des Fundaments unaufgefordert eine von ihr oder ihm ausgestellte Bestätigung (Befund) darüber vorzulegen, dass das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen bewilligungsgemäß situiert wird. Mit der Ausführung der Außenbauteile darf erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden.

Fertigstellung:

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Das Formular „Anzeige der Baufertigstellung“ erhalten sie auf der Homepage oder am Gemeindeamt.

Bei Wohngebäuden ist erst nach Fertigstellung eine Anmeldung des Wohnsitzes im Zentrale Melderegister möglich.

Die Hausnummerntafel ist von der Verkehrsfläche aus leicht sicht- und lesbar anzubringen.

Für Wohngebäude ist ein Abnahmebefund der Heizungsanlage vorzulegen (wird vom Rauchfänger ausgestellt). Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude im Sinn der Oö. Bauordnung sind (zB. landw. Bauten), wird zusätzlich die Vorlage von Abnahmebefunden gefordert.

Grundlegend handelt es sich dabei um Befunde seitens des Bauführers, vorzulegen ist je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-Gas-, Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl. – sofern eine derartige Anlage vorhanden ist.

Diese Punkte können selbstverständlich nur einen generellen Überblick über den Verfahrensablauf geben, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.

Für die Bauabteilung der Gemeinde Wernstein am Inn

Maria Pichler
(Sachbearbeiterin Bauamt)
Innstraße 1
4783 Wernstein am Inn
Tel. 07713 7000-12
maria.pichler@wernstein-inn.ooe.gv.at

Stand: Februar 2024