



## Infoblatt für Bauwerber

### **Sehr geehrte Bauwerberin / sehr geehrter Bauwerber!**

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

#### **Vor der Planung:**

- *Rechtliche Voraussetzungen klären*
  - a. Flächenwidmung - für den Neu-, Zu- oder Umbau eines Wohnhauses ist die Flächenwidmung „Bauland“ erforderlich - Ausnahmen für Landwirte bzw. landwirtschaftliche Bauten
  - b. Bebauungsplan – in der Marktgemeinde gibt es keine Bebauungspläne. Planung an das Oö. Baurecht mit seinen Nebenbestimmungen anlehnen.
  - c. Bauplatzbewilligung – siehe §§ 3 – 9 Oö. BauO 1994 idgF.
- *§ 18 Oö. Straßengesetz - Genehmigung*

Für bauliche Anlagen und/oder Zäune etc. innerhalb eines Abstandes von 15 m zu Bundesstraßen bzw. 8 m zu Landes- oder Gemeindestraßen ist die Zustimmung der Straßenverwaltung erforderlich. Ebenso für Grundstückszufahrten und Kanalanschlüsse.  
Setzen Sie sich mit der Straßenmeisterei Freistadt (für Bundes- und Landesstraßen) bzw. dem Marktgemeindeamt Rainbach (für Gemeindestraßen = öffentliches Gut) in Verbindung.
- *Wasser- und Kanalanschluss, Verkehrsflächenbeitrag, Benützunggebühren*

Über Anschlussgebühren bzw. ergänzende Anschlussgebühren und laufende Benützunggebühren erteilt das Gemeindeamt Auskünfte (bzw. sind Verordnungen auf der Website veröffentlicht).
- *Lageplan*

Für den Lageplan verwenden Sie bitte als Grundlage einen aktuellen Auszug aus der Katastralmappe (bei ihrem Gemeindeamt erhältlich, oder unter der Website [doris.ooe.gv.at](http://doris.ooe.gv.at) einsehbar).

- *Zusätzliche Bewilligungen / Stellungnahmen*  
Auskunft darüber, ob auf Grund der Lage oder der Art des Bauvorhabens zusätzliche Bewilligungen bzw. Stellungnahmen erforderlich sind, erteilt die Baubehörde (z.B. Bewilligung der Gewerbebehörde bei Betriebsbauten, Stellungnahmen des Naturschutzes, Oö. Umweltschutzbehörde, Land- und Forstwirtschaftsinspektion usw.)
- *Sonstiges*  
Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gilt der Flächenwidmungsplan, sowie weitere Bestimmungen aus dem Oö. Baurecht (zB. naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten, oder allenfalls Abstandsbestimmungen zu Nachbargrundgrenzen) → Erkundigen Sie sich vorher bei der Baubehörde am Marktgemeindeamt.

### **Während der Planung:**

- *Bauberatung*  
Gerne können Sie vor Beginn der Bauplanung eine Beratung in Anspruch nehmen um maßgebende Voraussetzungen und Art des Verfahrens abzuklären, wie:  
*Bauanzeige oder Bauansuchen*  
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 etc.
- *Formulare*  
Antrags- und Anzeigeformulare finden Sie auf [www.rainbach.at](http://www.rainbach.at). Natürlich
- *Vorprüfung*  
Um rechtzeitig auf allfällige Planergänzungen (vor Einreichung des Bauplanes) Rücksicht nehmen zu können, ist eine Vorprüfung erforderlich! Übermitteln Sie dazu ein gedrucktes Planexemplar („Vorprüfungsplan“) der Baubehörde.

### **Einreichung:**

- Die Einreichunterlagen sind vollständig und rechtzeitig bei der Baubehörde einzureichen. Erforderliche Ergänzungen, einzuholende Stellungnahmen, Urlaubszeit usw. können den Abschluss des Bauverfahrens unter Umständen einige Wochen verzögern.
- *Gutachten des Bausachverständigen*  
Ihre Projektunterlagen werden vom zuständigen Bausachverständigen beurteilt (bautechnisches Gutachten).

- *Bewilligung*  
Sind alle Voraussetzungen erfüllt und das erstellte Gutachten positiv, dann erhalten Sie eine schriftliche Erledigung (Bewilligung/Zustimmung).
- *Baubeginn*  
Baubeginn ist der Baubehörde bekannt zu geben (Baubeginns-Anzeige).

### **Bauausführung:**

- *Auflagen und Hinweise*  
Wurde Ihr Bauverfahren mit einem Bescheid abgeschlossen, beachten Sie bitte die darin angeführten Auflagen und Hinweise!
- *Leitungsträger*  
Vor den Erdarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den Leitungsträgern nach (Telekom, Linz-Strom/, Wasserversorger, Kanal (Gemeinde), Ferngas, evtl. private Durchleitungsberechtigte ...).
- *Änderungen des Bauvorhabens*  
Änderungen des Bauvorhabens sind der Baubehörde umgehend mitzuteilen.
- *Verkehrsflächenbeitrag*  
Mit Erteilung der rechtlichen Bewilligung für das beantragte Bauvorhaben wird ein allfälliger Verkehrsflächenbeitrag fällig. Die Vorschreibung erfolgt seitens der Marktgemeinde Rainbach in Form eines Bescheides.
- *Anschlussgebühren bzw. Ergänzungsgebühren*  
Ist eine Anschlussgebühr zu leisten, wird diese mit der Antragstellung auf Wasser- und Kanalanschluss fällig. Hinweis: Eine sogenannte Ergänzungsgebühr kann bei Vergrößerung des Baugrundstückes entstehen. Die Vorschreibungen erfolgen seitens der Marktgemeinde Rainbach in Form eines gesonderten Bescheides.

### **Fertigstellung:**

- *Vorzulegende Unterlagen*
  - a) *Anzeige der Baufertigstellung*  
Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde anzuzeigen. Das Formular „Anzeige der Baufertigstellung“ erhalten sie im Gemeindeamt.
  - b) *Abnahmebefunde*  
Für Wohngebäude ist ein Abnahmebefund der Heizungsanlage/Rauchfang vorzulegen (wird vom Rauchfangkehrermeister oder von der Installationsfirma ausgestellt). Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaues von Gebäuden, die keine Kleinhausbauten oder Nebengebäude im Sinn der Oö. Bauordnung sind (zB. landw. Bauten), wird zusätzlich die Vorlage von Abnahmebefunden gefordert - siehe Auflagen des Baubewilligungsbescheides (Pkt. Fertigstellung!)

Grundlegend handelt es sich dabei um Abnahmebefunde seitens des Bauführers (beauftragte Baufirma), 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 Verfahrenslauf geben, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.