

# Informationen für BauwerberInnen

Der Bürgermeister als Baubehörde der Marktgemeinde Weitersfelden weist ausdrücklich darauf hin, dass bei diversen Bauansuchen **mit längeren Erledigungszeiten gerechnet werden muss**.

Bei geplanten Bauvorhaben ist vorerst die Übereinstimmung der Widmung mit jener im rechtskräftigen **Flächenwidmungsplan** und gegebenenfalls im **Bebauungsplan** der Gemeinde ausgewiesenen Widmung zu überprüfen.

Falls eine vorhandene Widmung nicht jener gemäß dem Raumordnungsgesetz erforderlichen Widmung entspricht, kann es erforderlich sein, dass es eine Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes bedarf. Infolge von Vermessungen von Parzellen oder Grundstücken kann es ebenfalls zu Änderungen von Bauplätzen kommen, wobei auch hier Planänderungen oder Anpassungen notwendig sein können. Es ist daher mit **längeren Verfahrenszeiten** zu rechnen, da diesbezüglich Gemeinderatsbeschlüsse zu fassen sind und unterschiedliche Abteilungen des Amtes der OÖ Landesregierung im Einleitungsverfahren zu verständigen sind. Solche Änderungen können sich durchaus über einen Zeitraum von einem halben bis zu einem Jahr erstrecken.

Außerdem ist die Baubehörde verpflichtet bei bestimmten Bauvorhaben weitere Behörden (z. B. Umweltschutz, Naturschutz, ...) im Baubewilligungsverfahren mit einzubeziehen.

Die **Naturschutzbehörde** ist bei Bauvorhaben, die einer Bewilligung bedürfen oder für die ein Baubewilligungsverfahren beantragt wurde, im Grünland außerhalb von geschlossenen Ortschaften bzw. auf Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als **Sternsignatur** gekennzeichnet sind, mit zu beteiligen.

Hinsichtlich **landwirtschaftlicher Baumaßnahmen im Grünland** kann es auch erforderlich sein, eine agrarfachliche Begutachtung bei der **Abteilung Land- und Forstwirtschaft** / Land OÖ anzufordern.

Im **50 Meter Bachuferschutzbereich** außerhalb von geschlossenen Ortschaften ist ein eigenes naturschutzbehördliches Feststellungsverfahren durchzuführen (Naturschutzabteilung / BH Freistadt bzw. **Wasserrechtsabteilung** beim Land OÖ).

Bei Baumaßnahmen nahe der Aist (Weiße Aist, Schwarze Aist und Waldaist) ist zusätzlich der **Gewässerbezirk Linz** / Land OÖ und bei allen anderen Bächen und Zubringern die **Wildbach- und Lawinverbauung** in das Bauverfahren einzubeziehen.

**Dafür ist den betroffenen Behörden eine angemessene Frist (2 bis 4 Wochen) einzuräumen.**

Erst nach Einlangen der notwendigen Stellungnahmen kann dem Bauwerber ein Baubewilligungsbescheid zugestellt werden.

## **Umweltanwaltschaft**

Soweit es sich **nicht um Wohngebäude** handelt, ist die OÖ Umweltanwaltschaft vor Erteilung der Baubewilligung mit einzubeziehen.

Die Umweltanwaltschaft hat in den Verfahren zur Wahrung des Umweltschutzes, insbesondere zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt, Parteistellung, sowie das Recht gegen das Verfahren Beschwerde zu erheben bzw. Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

## **Blitzschutz**

Laut OIB-Richtlinie sind Bauwerke mit einer Blitzschutzanlage auszustatten. **Davon ausgenommen** sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.

## **Im OÖ Bautechnikgesetz 2013 ist betreffend „Trinkwasser“ folgendes festgelegt:**

Bei jedem Neubau, der ganz oder teilweise Wohnzwecken oder sonst einem **nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dient**, muss eine ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt werden. Der Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund) ist, soweit nicht ohnedies ein Anschlusszwang an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage besteht, dem Baubewilligungsantrag oder der Bauanzeige anzuschließen. Dieser Wasserbefund darf **nicht älter als 1 Jahr** sein und ihm muss eine **physikalische, chemische und bakteriologische Untersuchung** zu Grunde liegen. Inklusive der Bestätigung über die bedarfsdeckende Menge sowie Befund und Gutachten im Sinn der Trinkwasserverordnung.

Für ein Gebäude, das an keine öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen ist, **ist vom Eigentümer spätestens alle fünf Jahre** ab Beginn des Benützungsrechts oder ab letztmaliger Vorlage eines Wasserbefunds ein weiterer Wasserbefund, welcher den oben angeführten Anforderungen zu entsprechen hat, der Baubehörde vorzulegen.

## **Baufertigstellung – Benützung der baulichen Anlage**

Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die **Baufertigstellung anzuzeigen**. Eine **Benützung** der baulichen Anlage oder des Gebäudes ist **erst 8 Wochen nach Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige** zulässig.

## **Bewilligungslose Bauten – Untersagung der Bautätigkeit – Baustopp – Benützungsverbot**

Stellt die Baubehörde fest, dass bewilligungspflichtige Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt werden, hat die Baubehörde (Bürgermeister) die Fortsetzung der Bauausführung zu untersagen und einen Baustopp zu verhängen. Gemäß OÖ Bauordnung kann die Baubehörde bei Gefahr im Verzug die notwendigen Sicherungsmaßnahmen verfügen.

Wenn sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert hat, dass eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der

Benützer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist, hat die Baubehörde die weitere **Benützung der baulichen Anlage zu untersagen**.

### **Verwaltungsübertretungen**

Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer z. B.

- als Bauherr oder Bauherrin oder Bauführer oder Bauführerin ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder vom bewilligten Bauvorhaben entgegen den Vorschriften abweicht;
- als Bauherr oder Bauherrin oder Bauführer oder Bauführerin eine bauliche Anlage, die anzeigepflichtig ist, ohne Bauanzeige oder entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Bauvorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschriften ausführt;
- als Bauherr oder Bauführer Auflagen oder Bedingungen eines Bescheids nach nicht erfüllt;
- sich als Bauherr zur Ausführung eines Bauvorhabens keines gesetzlich dazu befugten Bauführers bedient oder einem Auftrag zur Beiziehung einer besonderen sachverständigen Person nicht entspricht oder die Anzeige über die Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person oder über einen Wechsel in der Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person unterlässt;
- als Bauherr oder Bauführer nach einer Untersagung ohne Behebung des Mangels die Bauausführung fortsetzt;
- eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung anzuzeigen ist, ohne Baufertigstellungsanzeige benützt oder benützen lässt;
- den Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle nicht gestattet;
- als Eigentümer eines Wohngebäudes entgegen OÖ Bautechnikgesetz 2013 einen Wasserbefund nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt;

**Verwaltungsübertretungen sind seitens der Baubehörde an die Bezirksverwaltungsbehörde zu melden** und werden von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen zu sanktionieren.