



Informationen für Bauwerber

Sehr geehrte(r) Bauwerber:in!

Die nachstehenden Informationen sollen als kurzer Leitfaden für Ihre geplante Baumaßnahme dienen und somit für ein reibungsloses und kürzest mögliches Verfahren sorgen.

Informationen zum Grundstück

Bitte klären Sie zunächst die folgenden Punkte ab, bevor Sie ein Bauansuchen an die Gemeinde stellen:

- entspricht das Bauvorhaben den Vorschriften des Flächenwidmungsplanes?
- entspricht das Bauvorhaben den Vorschriften eines evtl. erlassenen Bebauungsplanes?
- liegt für das Grundstück eine Bauplatzbewilligung vor?
- ist das Grundstück vollständig aufgeschlossen? (Wasser / Kanal / Strom - beim zuständigen Leitungsträger)

Informationen zum Baubewilligungsverfahren

- wurde ein befugter Planverfasser mit der Planung beauftragt? Auskunft über befugte Planverfasser finden Sie auf der Homepage der Wirtschaftskammer OÖ (www.wko.at) oder auf der Homepage der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen (www.arching-zt.at)
- vor Abhaltung einer Bauverhandlung oder eines vereinfachten Verfahrens ist der Bauplan auf Übereinstimmung mit den gültigen Rechtsvorschriften auf der Gemeinde durch den Bausachverständigen des Bezirksbauamtes überprüfen zu lassen. Es wird empfohlen die endgültigen Einreichunterlagen erst nach positiver Vorprüfung vom Planverfasser erstellen zu lassen
- Bauverhandlungen können entweder vor Ort oder in einem vereinfachten Verfahren abgehalten werden. Beim vereinfachten Verfahren müssen alle betroffenen Anrainer (10 m bzw. 50 m im Umkreis vom Baugrundstück) mit ihrer Unterschrift auf dem Bauplan bestätigen, dass keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen. Sollten nicht alle Unterschriften eingeholt werden können, so ist eine Bauverhandlung vor Ort erforderlich. Auskünfte über die betroffenen Anrainer erhalten Sie auf der Gemeinde.
- für die Bauverhandlung bzw. für ein vereinfachtes Verfahren werden folgende Unterlagen benötigt:
 - Ansuchen um Baubewilligung gem. § 28 Oö. BauO 1994 i.d.g.F.
 - Einreichplan in 3-facher Ausführung
 - Baubeschreibung in 3-facher Ausführung inkl. AGWR II Datenblätter für jede Nutzungseinheit
 - Energieausweis

Bitte beachten Sie, dass sowohl Sie als Bauwerber, als auch der/die Grundeigentümer und der Planverfasser alle Unterlagen unterschreiben müssen. Für die weitere Bearbeitung können nur vollständig ausgefüllte Unterlagen inkl. aller benötigten Beilagen und Unterschriften herangezogen werden. Die Bearbeitung von Bauvorhaben erfolgt in jener Reihenfolge, wie diese zeitlich eingebracht werden.

Informationen zur Baubewilligung

Gem. § 38 Abs. 1 sind Bauvorhaben spätestens 3 Jahre nach rechtskräftiger Baubewilligung umzusetzen und ist innerhalb dieser Frist mit dem Bau zu beginnen. Vor Baubeginn ist der Baubehörde ein Bauführer anzuzeigen. Dieser muss mit seiner Unterschrift auf dem Exemplar des Bauplanes (welches auf der Gemeinde aufliegt) die Bauführerschaft bestätigen und hat den Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Erfolgt der Baubeginn nicht innerhalb der Frist von 3 Jahren ab Baubewilligung, so erlischt diese und ein neues Bauansuchen ist erforderlich. Nach erfolgter Anzeige des Baubeginns durch den Bauführer muss das Bauverfahren innerhalb einer Frist von 5 Jahren fertiggestellt werden. Diese Fertigstellung gem. §§ 42 od. 43 Oö. BauO 1994 i.d.g.F. ist vom Bauwerber bei der Gemeinde anzuzeigen. Allfällige Befunde und Atteste (Blitzschutz, Bauführer, Heizungsanlage, ...) sind der Gemeinde vorzulegen. Entsprechende Hinweise zur Fertigstellung finden Sie in der Niederschrift, welche dem Baubewilligungsbescheid angeschlossen ist. Vor Anzeige der Fertigstellung dürfen Gebäude und Gebäudeteile gem. § 44 Oö. BauO 1994 i.d.g.F. nicht benutzt werden. Die Ummeldung des Wohnsitzes kann erst nach erfolgter Baufertigstellungsanzeige bei der Gemeinde durchgeführt werden.

Informationen zu den Anschließungsbeiträgen

Für den Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme fallen die nachstehenden Kosten an:
(inkl. 10% MwSt., Stand 01.01.2023)

Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal	Reichenau i. M.	Haibach i. M.	Ottenschlag i. M.
Mindestanschlussgebühr für 150 m ² bebaute Fläche	4.290,00 €	4.290,00 €	4.345,00 €
für jeden weiteren m ² bebaute Fläche	28,60 €	28,60 €	28,97 €

Anschluss an den öffentlichen Reinwasserkanal	Reichenau i. M.	Haibach i. M.	Ottenschlag i. M.
Mindestanschlussgebühr bis 1.500 m ² Grundstücksfläche	-	1.870,00 €	1.870,00 €
je weitere angefangene 500 m ² Grundstücksfläche	-	330,00 €	330,00 €

Anschluss an die öffentliche Wasserleitung	Reichenau i. M.	Haibach i. M.	Ottenschlag i. M.
Mindestanschlussgebühr für 150 m ² bebaute Fläche	2.574,00 €	2.574,00 €	2.838,00 €
für jeden weiteren m ² bebaute Fläche	17,16 €	17,16 €	18,92 €

Anlässlich der Erteilung der Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeschlossen sind, haben Sie als Eigentümer einen Beitrag zur Herstellung der Kosten zu leisten (**Verkehrsflächenbeitrag**).

Für die Berechnung wird die anrechenbare Frontlänge (Quadratwurzel der Grundstücksfläche) mit der anrechenbaren Straßenbreite von 3 Metern und dem Einheitssatz des Landes OÖ (72 €) multipliziert. Für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen oder die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert wurden, ist eine Ermäßigung von 60% vorgesehen.

Informationen zu anzeigepflichtigen Bauvorhaben

Anzeigepflichtige Bauvorhaben sind vor deren Ausführung bei der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. Das entsprechende Anzeigeformular finden Sie auch auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft. Der Bauanzeige sind nachstehende Unterlagen anzufügen:

- Bauanzeige gem. § 25 (1) Z 2a - 15 Oö. BauO 1994
- Anzeigeplan in 2-facher Ausführung inkl. Baubeschreibung

Bitte beachten Sie, dass sowohl Sie als Bauwerber als auch der/die Grundeigentümer und der Planverfasser die Anzeigunterlagen unterschreiben müssen. Es können nur vollständige Unterlagen weiterbearbeitet werden. Im Anzeigeverfahren benötigen Sie keine Unterschriften der Anrainer, diese haben im Bauanzeigeverfahren gem. § 25 Abs. 1 keine Parteistellung.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben können im Zuge der Baubewilligung mitbewilligt werden. Für eine nachträgliche Errichtung ist eine Bauanzeige bei der Gemeinde einzubringen. Nachstehende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

Gartenhütten/Glashäuser:

Gartenhütten und Glashäuser sind bis zu einer bebauten Fläche von 15 m² anzeigepflichtige Bauvorhaben. Große Gartenhütten und Glashäuser unterliegen der Bewilligungspflicht.

Wintergärten/Verglasung von Balkonen und Loggien:

Die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten sind anzeigepflichtige Bauvorhaben. Als Wintergarten gilt ein nicht beheizbarer, belüftbarer und zum angrenzenden beheizbaren Raum nicht dauernd geöffneter verglaster Vorbau.

Carports/Schutzdächer:

Carports und Schutzdächer sind bis zu einer Dachfläche von 35 m² anzeigepflichtige Bauvorhaben. Größere Carports und Schutzdächer unterliegen der Bewilligungspflicht. Carports und Schutzdächer sind auf mindestens 2 Seiten offen zu halten. Werden mehr als 2 Seiten geschlossen, handelt es sich unabhängig von der Größe des Carports/Schutzdaches um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Schwimmbad/Pool:

Schwimmbäder und Pools sind bis zu einer Wasseroberfläche von 35 m² und einer Tiefe von 1,50 m bewilligungsfreie Bauvorhaben. Größere oder tiefere Schwimmbäder sind anzeigepflichtig.

Stützmauern/Einfriedungen:

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m bewilligungsfreie Bauvorhaben. Einfriedungen (Zäune, Mauern und dergleichen) sind bis zu einer Höhe von 2 m bewilligungsfrei. Stützmauern mit aufgesetzter Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 2,50 m bewilligungsfrei. Höhere Stützmauern und Einfriedungen sind anzeigepflichtige Bauvorhaben.

Zuständige Leitungsträger

Rauchfangkehrer	ReiNet	Telekom
Ing. Gerhard Hofer Untere Donaulände 8 4020 Linz	Ing. Michael Kraut Unterer Markt 1 4204 Reichenau i. M.	A1 Telekom Austria AG Dornacher Straße 2 4040 Linz
Nahwärme	Strom	
Bioenergie Reichenau eGen Obmann Helmut Hofstadler Habruck 18 4204 Reichenau i. M.	Linz Netz GmbH Servicecenter Hellmonsödt Marktplatz 2 4202 Hellmonsödt	

Allgemeines zu Bauverhandlungen

Einreichunterlagen für die jeweiligen Termine sind immer mindestens zwei Tage vor dem gewünschten Termin am Gemeindeamt einzureichen. Zu den jeweiligen Terminen steht der Bausachverständige gerne auch für persönliche Beratungen am Gemeindeamt kostenlos für Sie zur Verfügung. Um eine reibungslose Abwicklung des Bauverfahrens zu ermöglichen, treten Sie bitte rechtzeitig mit Herrn Daniel Hammer (Bauamt) in Kontakt:

 07211/8255-14

 daniel.hammer@ottenschlag.at