

# Gemeindeamt Fraham

Planbachstraße 2, 4070 Fraham, OÖ  
Tel. Nr. +43 (0) 7272/23 15



## Rund um's Bauen

Allgemeine Infos (*bitte bei uns einholen*)

- Entspricht Ihr Vorhaben der Widmung ihres Grundstückes?
- Gibt es einen rechtswirksamen Bebauungsplan bzw. Bebauungsrichtlinien?
- Wird eine Bauplatzbewilligung benötigt oder ist eine rechtskräftige vorhanden?
- Ist die Vorlage eines geologischen Gutachtens erforderlich?
- Ist ein Trinkwasserbefund vorzulegen?
- Sind Bewilligungen von anderen Behörden erforderlich (Naturschutz, Wasserrecht, Gewerberecht, ...)?
- Ist ein aktueller Grundbuchsauszug vorzulegen (nicht älter als 3 Monate)?

Wenn die Nachbarn mit ihrer Unterschrift auf den Einreichplänen dem Bauvorhaben zustimmen (Nachbarzustimmung) ist eine Bauverhandlung nicht erforderlich.

### Muster:

Die Nachbarn erklären, gegen das in diesem Plan dargestellte Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben

Nachbar .....

Grundstücksnummer .....

Datum, Unterschrift .....

- Eine mündliche Verhandlung an Ort und Stelle wird dann durchgeführt, wenn die Nachbarn des Bauwerbers ihr Einverständnis nicht mit ihrer Unterschrift auf dem Bauplan bezeugen. Die Baubehörde setzt den Verhandlungstermin fest und verständigt die Beteiligten. Zusätzlich erfolgt ein Anschlag der Kundmachung auf der Amtstafel. Bis zum Tag der Verhandlung können Nachbarn in die im Amt aufliegenden Pläne Einsicht nehmen und schriftliche Einwendungen abgeben. Wer nicht spätestens am Tag der Verhandlung Einwendungen erhebt, verliert seine Parteistellung.
- Eine Bewilligung der Baubehörde benötigen Sie auch dann, wenn der Verwendungszweck von Räumlichkeiten geändert wird (z.B. aus Dachboden oder ehemaligen Stall werden Wohnräume).
- Baubewilligungen erlöschen grundsätzlich nach 3 Jahren, wenn nicht innerhalb dieser Frist mit dem Bau begonnen wurde. Wenn innerhalb der 3-Jahresfrist begonnen wurde, erlischt die Baubewilligung, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung fertig gestellt wird. Beide Fristen können mit einem formlosen Ansuchen, welches die Angabe von Gründen beinhaltet, verlängert werden.
- Für den Abbruch eines Gebäudes benötigen Sie ebenfalls die Zustimmung der Baubehörde
- Bauwerber und Grundeigentümer müssen Ansuchen, Anträge, Pläne und Beschreibungen unterschreiben!
- bei rechtswirksamen Bebauungsplänen:  
Falls Auflagen und Bedingungen erforderlich sind folgt ein Bescheid, ansonsten eine Mitteilung, dass mit der Bauausführung begonnen werden kann.

- kein rechtswirksamer Bebauungsplan:  
Auf Ansuchen um eine Baubewilligung folgt ein Bescheid.
- Bei Neu-, Zu- und Umbauten schicken Sie uns bitte rechtzeitig eine Baubeginnsanzeige und lassen den genehmigten Einreichplan vom Bauführer stempeln, falls dieser erst später bekannt wird.
- Ist das Bauvorhaben fertiggestellt, zeigen Sie dies bitte mit den Formularen Baufertigstellungsanzeige ohne Befunde oder Baufertigstellungsanzeige mit Befunde der Baubehörde an.  
Ob Befunde erforderlich sind oder nicht, steht im Bescheid bzw. in der Mitteilung.
- Die Hausnummerntafeln bestellen Sie bitte bei uns, eine einheitliche Beschilderung ist erforderlich.
- Bevor Sie eine Einfriedung zum öffentlichen Gut errichten, bringen Sie bitte eine Skizze, Sie benötigen die Zustimmung der Straßenbehörde.
- Für Solaranlagen, diverse Heizsysteme usw. gibt es Förderungen des Landes Oö.

#### **Benötigte Dokumente bei rechtswirksamen Bebauungsplänen:**

- Bei Neu-, Zu- und Umbau eines Wohngebäudes
- Anzeigeformular (für Wohngebäude oder für Betriebs- und Nebengebäude)
- 2 Stk. Einreichpläne mit Nachbarzustimmung (siehe oberhalb)
- 2 Stk. Baubeschreibungen
- Energieausweis für Wohngebäude
- Grundbuchsauszug
- Planverfasserbestätigung

#### **Wortlaut:**

Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften wird bestätigt: Firmenstempel, Datum, Unterschrift

- Bauführerbestätigung

#### **Wortlaut:**

Die Überwachung der gesamten Bauausführung wird übernommen.  
Firmenstempel, Datum, Unterschrift

#### **Benötigte Dokumente ohne rechtswirksamen Bebauungsplan:**

Bei Neu-, Zu- und Umbau eines Wohngebäudes, wenn kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt:

- Ansuchen um Baubewilligung
- 2 Stk. Einreichpläne mit Nachbarzustimmung (ohne Zustimmung Bauverhandlung)
- 2 Stk. Baubeschreibungen
- Energieausweis für Wohngebäude
- Grundbuchsauszug
- Planverfasserbestätigung

#### **Wortlaut:**

Die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften wird bestätigt

## Sonstige anzeigepflichtigen Bauvorhaben:

- Düngesammelanlagen, Jauchegruben
- Balkonverglasungen, Wintergärten
- Schwimmbecken (tiefer als 1,50 m, größer als 35 m<sup>2</sup>)
- Solaranlagen (größer als 20 m<sup>2</sup>)
- Parabolantennen (größer als 0,5 m)
- Antennenanlagen (höher als 3 m)
- Geländeänderungen um mehr als 1,5 m
- Geschlossene Gebäude bis 15 m<sup>2</sup> (Gartenhütten, Gerätehütten...)
- Fahrsilos (Bodenplatte über 50 m<sup>2</sup>)
- Abbruch von freistehenden Gebäuden
- Oberflächenbefestigung von mehr als 1.000 m<sup>2</sup>
- Stützmauern (höher als 1,5 m)

benötigte Dokumente: - Anzeigeformular - zeichnerische Darstellung samt Beschreibung

Anzahl der Pläne je nach Vorhaben 1 bis 2-fach.

Für eine Gartenhütte reicht eine ausführliche Skizze: Lage mit Abständen zu Nachbargrundgrenzen und bestehenden Gebäuden, Grundriss, Ansicht, Angaben über Material – auch Prospekt samt Beschreibung möglich).

## Gebühren:

Stempelgebühren:

|                      |         |                               |
|----------------------|---------|-------------------------------|
| Ansuchen bzw. Antrag | € 14,30 |                               |
| Baubeschreibung      | € 3,90  | für Bogengröße (A3)           |
| Pläne                | € 3,90  | für Bogengröße (A3)           |
|                      | € 7,80  | für über Bogengröße           |
|                      | € 3,90  | pro Bogen für gebundene Pläne |
| Energieausweis       | € 3,90  | pro Bogen                     |
| Bauführerbestätigung | € 3,90  | pro Bogen                     |

Die Stempelgebühren können im Gemeindeamt bar eingezahlt oder mit Zahlschein/Lastschriftanzeige vorgeschrieben werden.

Die Verwaltungsabgabe beträgt je nach Bauvorhaben zwischen € 16,40 und € 209,30 und wird mit Zahlschein vorgeschrieben.

Im Falle einer Bauverhandlung sind auch Kommissionsgebühren für beteiligten Amtsorgane zu entrichten (derzeitiger Tarif: 20,40 € je Amtsorgan und angefangen halbe Stunde).

