

BAUWESEN IN KEMATEN/YBBS

Überblicksmäßig dürfen wir Ihnen nachfolgend einen Auszug über die derzeitige Handhabung der NÖ Bauordnung 2014 zur Kenntnis bringen:

Baubewilligungen:

Darunter fallen hauptsächlich: (keine erschöpfende Aufzählung!)

- **der Neubau, Zubau, Umbau sowie die Aufstockung von Gebäuden**
- **die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden könnte**

Zu diesen Bauvorhaben sind rechtzeitig zumindest folgende Verfahrensunterlagen am Gemeindeamt einzureichen:

- Ansuchen um Baubewilligung
(in 1-facher Ausfertigung, dieses muß vom Bauwerber bzw. gegebenenfalls auch vom Grundeigentümer unterfertigt sein)
- Einreichplan und Baubeschreibung
(Diese Unterlagen müssen von einem befugten Unternehmen bzw. Baumeister gestempelt und unterfertigt sein sowie vom Bauwerber bzw. gegebenenfalls vom Grundeigentümer unterzeichnet werden. Die Vorlage der Pläne u. Beschreibungen hat in 3-facher Ausfertigung zu erfolgen.)
- Energieausweis (ebenfalls in 3-facher Ausfertigung)

Alle weiteren Schritte, wie z.B., Prüfung des Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Feststellung eventuell noch zu entrichtender Aufschließungsabgaben, Ladung zur Bauverhandlung, Vergebührung der Einreichunterlagen, werden vom Gemeindeamt im Anschluß automatisch durchgeführt.

Abschließend erfolgt durch die Bürgermeisterin die Erteilung des Baubewilligungsbescheides.

=====

Bauvorhaben bei Gewerbebetrieben und Betriebsanlagen:

Aufgrund der geltenden NÖ Bau-Übertragungsverordnung wurde seitens der Marktgemeinde Kematen/Ybbs die Zuständigkeit für Bauvorhaben bei Gewerbebetrieben und Betriebsanlagen an die Bezirkshauptmannschaft Amstetten zur Besorgung übertragen.

Sämtliche Einreichunterlagen in solchen Bauverfahren können somit direkt der Bezirkshauptmannschaft Amstetten, Fachgebiet Anlagenrecht, vorgelegt werden. Diese führt dann gleichzeitig das bau- und gewerbebehördliche Verfahren durch und erteilt abschließend beide erforderlichen Genehmigungen in einem Bescheid.

Vor Einreichung eines Projektes, empfiehlt sich der Besuch des regelmäßig stattfindenden "Bausprechtages" auf der Bezirkshauptmannschaft Amstetten.

=====

Bauanzeigen:

Am häufigsten vorkommende Bauanzeigen: (keine erschöpfende Aufzählung!)

- die Errichtung von Bauwerken (z.B. Gartenhäuser) mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m im Bauland
- die Errichtung von Carports, sofern die Zustimmung der Nachbarn vorliegt
- die Montage von Photovoltaikanlagen
- die Aufstellung und der Austausch von Heizungsanlagen (Öl, Gas, Holz, Pellets)
- die Herstellung von Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden
- „kleinere“ bauliche Abänderungen, ohne Auswirkungen auf die Gebäudestatik
- der Abbruch von Bauwerken

Die Erstattung einer Bauanzeige hat grundsätzlich 8 Wochen vor der geplanten Ausführung der Arbeiten zu erfolgen. Dieser sind zumindest folgende Unterlagen anzuschließen:

- Planskizze (in 2-facher Ausfertigung, worin die genaue Lage und Ansicht sowie die Größe und Höhe dargestellt sein muß)
- Beschreibung des Vorhabens (in 2-facher Ausfertigung, hierbei soll z.B. die Art der Ausführung, verwendetes Material usw. hervorgehen)

Bei Aufstellung oder Austausch von Heizungsanlagen sind zusätzlich vorzulegen:

- Kopie des Prüfberichtes des Heizungskesselherstellers
- Eignungsbefund über den Kamin
- Plandarstellung vom Aufstellungsort (meistens des Kellergeschosses) des Heizkessels bzw. Brennwertgerätes
- Abnahmeattest des Heizungsinstallateurs (über die vorschriftsmäßige Aufstellung der Heizungsanlage - nach Fertigstellung)

Ordnungsgemäß eingereichte Bauanzeigen werden im Regelfall von der Bürgermeisterin - in kürzester Zeit - zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese Kenntnisnahme erfolgt in Form eines Sichtvermerkes, versehen mit der Unterschrift der Bürgermeisterin, auf der Bauanzeige. Eine Kopie davon wird dem Anzeieler - als zusätzliches Service - anschließend direkt zugesandt und damit darf das Vorhaben ausgeführt werden.

=====

Ausführungsfristen nach der Bauordnung:

Baubeginnsfrist: innerhalb von 2 Jahren ab Erteilung der Baubewilligung

Fertigstellungsfrist: innerhalb von 5 Jahren ab erfolgtem Baubeginn

(Fristverlängerungen jeweils möglich)

=====

Fertigstellung von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben:

Sobald ein mittels Bescheid bewilligtes Bauvorhaben fertiggestellt ist und genutzt wird, hat der Bauwerber dies der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. (gesetzliche Verpflichtung!)

Dieser Fertigstellungsanzeige sind in den meisten Fällen folgende Unterlagen im Original anzuschließen:

- Bauführerbescheinigung (samt Überprüfungsprotokoll) über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- Lagebescheinigung bzw. Bestandsplan (durch den Bauführer zu erstellen), über die lagerichtige Ausführung bzw. anzeigepflichtigen Abweichungen, jeweils in 2-facher Ausfertigung
- sonstige Befunde und Atteste:
 - Elektrosicherheitsattest
 - Bau- und Eignungsbefund über den(die) Kamin(e)
 - Attest über die erforderlichen Sicherheitsverglasungen
 - Stand sicherheitsnachweis (Statik) eines befugten Unternehmens (Baumeister)
 - Dichtheitsattest des Garagenfußbodens

In diesem Zusammenhang erscheint es uns wichtig darauf hinzuweisen, dass nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung, die Benützung eines Bauwerks, insbesondere von Wohngebäuden, erst **nach** erfolgter Fertigstellungsanzeige und Vorlage sämtlicher vorangeführten Bescheinigungen an die Baubehörde, gestattet ist!

=====

Wir hoffen, hiemit den Bauwerbern in Kematen/Ybbs einen groben Überblick über den Ablauf und die notwendigen Unterlagen im Falle eines Bauvorhabens vermitteln zu können.

Uns ist jedoch bewußt, dass dieser kleine Leitfaden keinesfalls die verschiedensten Details der doch „eher komplizierten Materie Bauordnung“ beantworten kann.

Für weitere Auskünfte und Abklärung von Sachverhalten in Baufragen, steht Ihnen das Gemeindeamt jederzeit gerne zur Verfügung!
