KIRCHHAM

Infoblatt für Bauwerber

Die wichtigsten Ansätze von der Einreichung bis zur Fertigstellung einer baulichen Anlage haben wir nachstehend zusammengefasst.

Vor der Planung:

⌂ Rechtliche Voraussetzungen klären
- Welche Flächenwidmung hat Ihr Grundstück? Grundsätzlich ist die Widmung „Bauland" erforderlich – Ausnahmen für Landwirte bzw. landwirtschaftliche Bauten
- Gibt es für Ihr Grundstück einen Bebauungsplan?
- Ist eine Bauplatzbewilligung vorhanden?

⌂ Grundstücksgrenzen
Aufgrund vieler negativer Erfahrungen aus der Vergangenheit wird empfohlen, im eigenen Interesse vor Baubeginn die Grenzen nicht vermessener Grundstücke von einem befugten Zivilingenieur für Vermessungswesen überprüfen zu lassen.

⌂ Genehmigung gemäß § 18 Oö. Straßengesetz
Für bauliche Anlagen sowie für Zäune, Böschungen, Hecken, etc. innerhalb eines Abstandes 8 m zu Landes-/Gemeindestraßen und Güterwegen ist die schriftliche Zustimmung der Straßenverwaltung erforderlich, ebenso für Grundstückszufahrten und Kanalanschlüsse.
Setzen Sie sich mit der Straßenmeisterei Gmunden für Landesstraßen bzw. mit dem Gemeindeamt für Gemeindestraßen und Güterwege in Verbindung.

⌂ Abstand zur Straßengrundgrenze
Damit eine gefahrlose Benützbarkeit der Straßen nicht beeinträchtigt wird und auch die Straßenerhaltung und die Schneeräumung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann, ist zum öffentlichen Gut mit baulichen Anlagen, Zäunen, Böschungen (Böschungsfuß!), Hecken, etc. ein Abstand von **mindestens** 60 cm einzuhalten. **Bei dieser Angabe handelt es sich um ein Mindestmaß, im Bedarfsfall (zB in Kurven, Kreuzungsbereich, Güterwege, …) kann von der Gemeinde bzw. von der Straßenverwaltung ein größerer Abstand verlangt werden!**

⌂ Zufahrt/Anschluss an öffentliches Gut
Pro Liegenschaft ist max. eine Zufahrt = Anschluss an das öffentliche Gut der Gemeinde Kirchham erlaubt. Dieser Anschluss darf im Anschlussbereich max. eine Breite von 10,00 m aufweisen. Es ist dafür zu sorgen, dass keine Oberflächenwässer von der Zufahrt auf das öffentliche Gut abfließen können (Rinne).

⌂ Wasser- und Kanalanschluss, Anschlussgebühren, Verkehrsflächenbeitrag
Betreffend Anschlussgebühren und laufende Benützungsgebühren erhalten Sie ein eigenes Informationsblatt.

⌂ Zusätzliche Bewilligungen/Stellungnahmen
Ob aufgrund der Lage oder der Art des Bauvorhabens zusätzliche Bewilligungen bzw. Stellungnahmen erforderlich sind, erfahren Sie am Bauamt der Gemeinde (zB Gewerbebehörde, Naturschutz, OÖ Umweltanwaltschaft, Land- u. Forstwirtschaftsinspektion, Wildbach- u. Lawinenverbauung, …)

⌂ Sonstiges
Auch für bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gelten der Flächenwidmungsplan und die Bestimmungen über die Erhaltungspflicht von baulichen Anlagen (§ 47 Oö. Bauordnung) sowie allenfalls naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigungspflichten.

Während der Planung:

⌂ Vorprüfung
Um eventuell erforderliche Planergänzungen vor Fertigstellung des Einreichplanes berücksichtigen zu können, wird seitens der Baubehörde angeraten, einen Planentwurf vom Bausachverständigen vorprüfen zu lassen. Einen Termin erfahren Sie von der Bauabteilung des Gemeindeamtes.

⌂ Bauanzeige oder Ansuchen um Baubewilligung
Mit dem Planentwurf kann auch schon gesagt werden, ob für das Bauvorhaben eine Bauanzeige oder ein Ansuchen um Baubewilligung eingereicht werden muss, ob die Zustimmung oder Beteiligung der Nachbarn nötig ist, etc.

Einreichung:

⌂ Einreichunterlagen
Sorgen Sie bitte dafür, dass Ihre Einreichunterlagen rechtzeitig am Gemeindeamt einlangen. Ergänzungen, einzuholende Stellungnahmen, Urlaubszeit usw. können den Abschluss des Bauverfahrens unter Umständen einige Wochen verzögern. Haben die Nachbarn auf den Einreichplänen unterschrieben, kann ein „vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt werden, sonst muss vor Ort eine Bauverhandlung stattfinden.

⌂ Gutachten des Bausachverständigen
Ihre Projektunterlagen werden zunächst vom Sachbearbeiter und zum nächsten Termin vom Sachverständigen des Bezirksbauamtes geprüft. Sind keine Ergänzungen nötig, wird bei Bauanzeigen auch gleich ein Gutachten erstellt. Handelt es sich um ein Ansuchen um Baubewilligung, sind die Unterlagen komplett, hat bereits eine Vorprüfung stattgefunden und wurden die eventuellen Ergänzungen berücksichtigt, so wird vom Sachverständigen des Bezirksbauamtes ein Gutachten erstellt.

⌂ Bescheid
Sind alle Voraussetzungen erfüllt und ist das Gutachten positiv, dann erhalten Sie eine schriftliche Erledigung. Bitte beachten Sie die darin angeführten Auflagen und Hinweise!

⌂ Verkehrsflächenbeitrag
Ist ein Verkehrsflächenbeitrag zu leisten, erhalten Sie zum Zeitpunkt der Bescheiderteilung ein schriftliches Ermittlungsverfahren, in dem Sie über die Höhe des Verkehrsflächenbeitrags informiert werden.

Bauausführung:

⌂ Auflagen und Hinweise
Wurde Ihr Bauverfahren mittels Bescheid abgeschlossen, beachten Sie bitte die darin angeführten Auflagen und Hinweise.

⌂ Anschluss Kanal, Ortswasser
Die Herstellung der Anschlüsse ist rechtzeitig vor dem beabsichtigten Anschlusstermin schriftlich bei der Gemeinde zu beantragen. Nähere Informationen dazu erhalten Sie zeitgerecht mittels eines eigenen **Informationsblattes.**

⌂ Anschluss-/Ergänzungsgebühren
Ist eine Anschlussgebühr zu leisten, wird diese mit der Herstellung des Wasser-/Kanalanschlusses fällig. Ist eine Ergänzungsgebühr zu entrichten, wird diese mit der Fertigstellung des Bauvorhabens fällig. Die Vorschreibungen erfolgen seitens der Gemeinde. Die Höhe der Gebühren können Sie den auf unserer Homepage www.kirchham.at veröffentlichten Gebührenordnungen entnehmen.

⌂ Erdarbeiten
Keine Aufgrabungen auf öffentlichem Gut ohne straßenpolizeiliche Bewilligung oder Sondernützungsvereinbarung (zuständig: Gemeinde für Gemeindestraßen und Güterwege; Straßenmeisterei für Landesstraßen)! Vor Grabungsarbeiten fragen Sie rechtzeitig bei den davon betroffenen Leitungsträgern nach!
- Ortswasser, ev. Regenwasserkanal, Straßenbeleuchtung → Gemeinde
- Kanal/Abwasserentsorgung → Gemeinde oder die jeweilige Abwassergenossenschaft
- Nahwärme → Nahwärme eGen, Obmann Stephan Söllner
- Strom → OÖ Netz GmbH
- Glasfaser → BB OÖ
- Telefon, Glasfaser → Telekom Austria AG

⌂ Fahrbahnverschmutzungen
Es wird auf die Bestimmungen der StVO hingewiesen. Es versteht sich jedoch von selbst, dass die Fahrbahn vom Verursacher oder vom Bauwerber sofort zu reinigen ist.

⌂ Benützung des öffentlichen Guts
Die Nutzung des öffentlichen Guts zu verkehrsfremden Zwecken (Lagerfläche, Straßensperre für Kräne, Siloaufstellung, ...) ist grundsätzlich nicht gestattet bzw. bewilligungspflichtig (Gemeinde).

⌂ Beschädigungen
Wenn im Zuge der Bauarbeiten fremdes Eigentum wie öffentliches Gut, Mauern von Nachbarn, Zäune, etc. beschädigt wird, sind die Geschädigten unverzüglich zu informieren! Werden Grenzmarken entfernt oder verändert, ist mit dem/den betroffenen Grundnachbarn unverzüglich Kontakt aufzunehmen!

⌂ Baulärm
Hier wird auf § 12 Oö. Bautechnikverordnung i.d.g.F. verwiesen – Bauarbeiten, die im Freien Lärm erzeugen, dürfen in Wohngebieten an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen überhaupt nicht, ansonsten von Montag bis Freitag nur in der Zeit von 06.00 bis 20.00 Uhr sowie an Samstagen von 07.00 bis 14.00 Uhr vorgenommen werden. In allen anderen Baulandgebieten dürfen lärmerzeugende Bauarbeiten werktags in der Zeit von 06.00 bis 20.00 Uhr durchgeführt werden.

⌂ Änderungen
Ergeben sich Änderungen am Bauvorhaben, melden Sie dies bitte umgehend dem Gemeindeamt zur Klärung der weiteren Vorgehensweise.

Fertigstellung:

⌂ Meldung/Anzeige
Der Bauherr hat die Fertigstellung eines Bauvorhabens gemäß § 42 bzw. § 43 Oö. Bauordnung 1994 i.d.g.F. der Baubehörde anzuzeigen. Handelt es sich um eine Fertigstellung gemäß § 43 und wurden mittels Bescheides vorzulegende Abnahmebefunde (Bauführer, Rauchfangkehrer, Elektro, Blitzschutz, Dichtheit, ...) vorgeschrieben, sind diese mit der Fertigstellungsanzeige zu übermitteln. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Benützung eines Bauvorhabens erst nach der Meldung der Baufertigstellung (ggf. inkl. Atteste) zulässig ist!

Diese Punkte können selbstverständlich nur einen generellen Überblick über den Verfahrensablauf geben, je nach Art und Lage des Bauvorhabens können sich mehr oder weniger Verfahrensschritte ergeben.

Sollten Sie noch Fragen haben, können Sie sich gerne an unser Bauamt wenden:

Christian Siedlitzki (07619) 2015-16 bauamt@kirchham.at

Wir stehen zu folgenden Zeiten zu Ihrer Verfügung:

Montag bis Freitag:	08.00–12.00 Uhr
Dienstag:	08.00–12.00 Uhr und 14.00–17.00 Uhr

Stand: Juni 2025