



Alles rund ums Bauen

Infos & Tipps

...leben voller Möglichkeiten



Vorwort



Waidhofen muss wachsen, um die Vielfalt, die unsere Stadt in allen Lebensbereichen bietet, aufrechtzuerhalten. Denn diese Vielfalt entsteht durch die Menschen, die hier leben und arbeiten und die Stadt so mitprägen. Wachstum in der Wirtschaft und beim Wohnen, Wachstum in der Stadt und am Land - in den umliegenden Katastralgemeinden. So lautet unsere Vision! Sie als künftiger Bauherr tragen wesentlich zum Wachstum und zur Vielfalt Waidhofens bei. Deshalb möchte ich Ihnen mit dieser Informationsbroschüre eine kleine Hilfestellung mit auf den Weg zu mehr Lebensqualität geben.

Wer ein Haus bauen oder renovieren will, steht oft vor großen Herausforderungen. Nicht nur finanziell auch organisatorisch kommt bei einem Bauvorhaben einiges auf Sie zu. Von der Baubewilligung über Denkmalschutz bis hin zu Abgaben und Gebühren, gibt es viele Fallen und Tücken, die zu beachten sind. In dieser Broschüre finden Sie die wichtigsten Fakten rund um das Bauen und viele hilfreiche Tipps. Ich wünsche Ihnen viel Kraft und Ausdauer für die Zeit des Bauens und viel Freude im neuen Zuhause!

Ihr

Werner Kammer

Inhalt

Baubewilligung, Bauanzeige und freie Bauvorhaben	3
Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.....	6
Baukultur und Stadtbaubeirat.....	7
Denkmalschutz.....	10
Infrastruktur.....	10
Abgaben und Gebühren.....	11
Finanzierung.....	12

Baubewilligung, Bauanzeige und freie Bauvorhaben

Am Beginn des Bauens steht immer die Frage: Brauche ich für das, was ich vorhabe, eine Baubewilligung, reicht eine Bauanzeige oder eine bloße Meldung, oder ist das Vorhaben überhaupt bewilligungs- und anzeigefrei?

Der Unterschied zwischen Baubewilligungsverfahren und Bauanzeige ist ein ganz wesentlicher: Im Baubewilligungsverfahren werden die Anrainer beigezogen, das Anzeigeverfahren ist ein reines Behördenverfahren. Dies hat insbesondere Einfluss auf den Verlauf und die Dauer des Verfahrens.

Baubewilligung

Die wichtigsten Bauvorhaben, für die man eine Baubewilligung (§ 14 NÖ Bauordnung 2014), braucht, sind:

- Der Neubau von Gebäuden, die Errichtung von baulichen Anlagen wie zum Beispiel, Garage, Stütz- und Steinwurfmauer ab einer Höhe von ca. 60 cm.
- Zubauten und größere Umbauten.
- Die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab insgesamt 1000 Liter.
- Die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland.
- Der Abbruch von Bauwerken, wenn diese an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind.
- Die Errichtung überdachter baulicher Anlagen z.B. Carport (max. 1 Wand und max. 50 m² überbaute Fläche, vereinfachtes Verfahren)

Bauanzeige

Eine Bauanzeige (§ 15 NÖ Bauordnung 2014) ist vor allem notwendig bei:

- Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind und die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet sind.
- Wärmeschutzverkleidung an Gebäuden z.B. „Vollwärmeschutz“

Meldung

Meldepflichtige Bauvorhaben (§ 16 NÖ Bauordnung 2014) sind zum Beispiel:

- Die Aufstellung von Heizkessel bis 50 kW, die an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind.
- Die Aufstellung von Öfen in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen.

- Der Abbruch von Bauwerken.
- Errichtung von Photovoltaikanlagen.
- Die Aufstellung von Heizkessel für feste Brennstoffe von nicht mehr als 400 kW.
- Die Herstellung von Hauskanälen.

Freie Bauvorhaben

Freie Bauvorhaben (§ 17 NÖ Bauordnung 2014) sind zum Beispiel:

- Schwimm- und Gartenteiche bis 200 m² Wasserfläche mit natürlicher Randgestaltung und ohne Geländeänderung.
- Wasserbecken (Swimmingpools) mit max. 50 m³ Fassungsvermögen.
- Die Aufstellung je einer Gerätehütte und eines Gewächshauses **im Bauland** mit einer überbauten Fläche von nicht mehr als 10 m² und nicht mehr als 3 m Höhe außerhalb des vorderen Bauwuchs (wenn bereits eine Wohneinheit besteht).
- Die Instandsetzung von Bauwerken wenn die Konstruktionsart beibehalten und Formen und Farbe nicht wesentlich verändert werden.
- Einfriedung zum Nachbarn die keine bauliche Anlage darstellt z.B. Maschendrahtzaun.

Der Ablauf des Bewilligungsverfahrens

- Vorprüfung: Zunächst erfolgt die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen durch die Baubehörde insbesondere im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhe, liegt das Bauvorhaben in einer Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung etc.
- Bautechnisches Gutachten: Wesentliche Grundlage für den Bescheid bildet ein bautechnisches Gutachten im Auftrag der Baubehörde. Im Regelfall wird ein Ortsaugenschein durch den bautechnischen Sachverständigen vorgenommen. Vom Projekt abhängig, kann auch ein ergänzendes Gutachten eines landwirtschaftlichen Sachverständigen (bei landw. Wohnhaus), eines verkehrstechnischen Sachverständigen, der Wildbach- und Lawinenverbauung, aus dem Bereich des Wasserechtes etc. erforderlich sein.
- Verständigung der Nachbarn: Im Anschluss erfolgt die Verständigung der Nachbarn sowie sonstigen Beteiligten (Straßenerhalter, EVN, Wasserwerk etc.). Die Nachbarn haben sodann 14 Tage Zeit bei der Baubehörde in die Einreichunterlagen Einsicht zu nehmen.
- Nachbarrechte: Nachbarn, deren Grundstücke nicht weiter als 14m vom Baugrundstück entfernt liegen, können die Erteilung einer Baubewilligung bekämpfen, wenn das Bauvorhaben:
 - die Standsicherheit, die Trockenheit oder den Brandschutz des Nachbargebäudes gefährdet und/oder
 - unzulässige Emissionen für den Nachbarn verursacht und/oder

... leben voller Möglichkeiten

- eine ausreichende Belichtung von Hauptfenstern bestehender oder baurechtlich zulässiger Gebäude am Nachbargrundstück verhindert.
- Bewilligungsbescheid: Nach Vorliegen der erforderlichen positiven Gutachten wird durch die Baubehörde der Baubewilligungsbescheid ausgestellt und dem Bauwerber zugestellt. Die Zeitspanne - Bauansuchen bis Bescheid - beträgt in Waidhofen a/d Ybbs durchschnittlich 6 Wochen.
- Ausführungsfrist: Ab Rechtskraft des Bescheides hat der Bauwerber 2 Jahre Zeit mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Spätestens 5 Jahre nach Baubeginn ist das Bauvorhaben abzuschließen. Vor dem jeweiligen Fristablauf kann um Verlängerung bei der Baubehörde angesucht werden.

Notwendige Unterlagen z.B. für den Neubau eines Einfamilienhauses:

- Bauansuchen (unterfertigt von Grundeigentümer und Bauwerber)
- Grundbuchsauszug (wenn vorhanden)
- Baubeschreibung (3-fach)
- Einreichplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan), (3-fach)
- Energieausweis (3-fach)
- AGWR-Datenblatt (Formblatt aus dem Gebäude- und Wohnungsregister; am Magistrat oder über die Website der Statistik Austria erhältlich)
- In bestimmten Fällen ist eine Grenzvermessung notwendig.

Der Ablauf eines Anzeigeverfahrens

- Prüfung der Unterlagen (Bauanzeigeformular, Planskizzen, Attest etc.) - durch die Baubehörde.
- Im Regelfall mündliche Freigabe durch die Baubehörde der Ausführung des Vorhabens.
- Meldung der Fertigstellung des Vorhabens durch den Bauwerber.

Tipp

Bitte erkundigen Sie sich vor Baubeginn, ob Ihr konkretes Vorhaben bewilligungspflichtig, anzeigepflichtig oder frei ist!

Info

Baubehörde im Rathaus
Dachgeschoss, Zimmer 301
Ing. Markus Schuller, T + 43 7442 511 - 321
post.h2@waidhofen.at

Achtung

Bei Bauten die ohne notwendige Bewilligung oder Bauanzeige errichtet werden, ist die Baubehörde verpflichtet einen Abbruch anzuordnen.

Außerdem ist dies strafbar!

Für manche Bauvorhaben ist auch eine wasserrechtliche- bzw. gewerberechtliche Bewilligung erforderlich.

Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

Eine der wesentlichsten Voraussetzungen damit ein Bauvorhaben bewilligt werden kann oder nicht untersagt wird, ist die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und – wo vorhanden – mit dem Bebauungsplan.

- Im Flächenwidmungsplan wird festgelegt: „Wohin darf ich bauen?“
- Der Flächenwidmungsplan gliedert das Gemeindegebiet in folgende grundlegende Widmungsarten.
 - Bauland
 - Verkehrsflächen
 - Grünland
- Weiters sind im Flächenwidmungsplan
 - Kenntlichmachungen (zum Beispiel Flächen für überörtliche Planungen wie etwa Bundes- oder Landesstraßen) und

... leben voller Möglichkeiten

- Widmungsverbote (z.B. Überflutungsflächen) enthalten.

- Im Bebauungsplan wird festgelegt: „Wie darf ich bauen?“
- In Waidhofen a/d Ybbs wurden Bebauungspläne über abgrenzbare Teilbereiche (so genannte Teilbebauungspläne) erlassen.
- Im Teilbebauungsplan sind jedenfalls enthalten
 - Straßenfluchtlinien
 - Bauungsweise
 - Bauungshöhe

Es können auch noch andere Festlegungen wie z.B.

- Schutzzonen
- Baufluchtlinien
- Bebauungsdichte

enthalten sein.

Info

Baubehörde im Rathaus

Dachgeschoss, Zimmer 301

Ing. Markus Schuller, T + 43 7442 511 - 321

post.h2@waidhofen.at

Baukultur und Stadtbaubeirat

In Waidhofen a/d Ybbs wird die Baukultur groß geschrieben. Die Auszeichnung mit dem Otto Wagner Städtebaupreis für das Stadtprojekt von Ernst Beneder und dem Baukulturgemeindepreis im Jahr 2012 sind ein Zeugnis dafür. Ortsbildfragen sind gerade in der Innenstadt und daran angrenzend sehr wichtig.

Es wurde daher ein räumlicher Bereich definiert (Abbildung auf Seite 9), wo Bauvorhaben im Hinblick auf das Ortsbild und die Baukultur zwingend durch einen Stadtbaubeirat beurteilt werden müssen.

Der Zuständigkeitsbereich des Stadtbaubeirates liegt innerhalb des abgegrenzten Bereiches bzw. der dort entlang führenden Straßenzüge.

Daneben ist der Stadtbaubeirat auch noch für ausgewählte Projekte von öffentlichem Interesse sowie Werbeanlagen zuständig.

Der Stadtbaubeirat besteht aus drei externen Architekten, die die Baubehörde in

Ortsbildfragen beraten und auch das Ortsbildgutachten erstellen. Der Stadtbaubeirat versteht sich aber auch als beratendes Organ der Bauwerber und liefert wertvolle Ratschläge zur Qualitätsverbesserung des geplanten Objektes.

Wenn Sie daher ein Bauvorhaben im Zuständigkeitsbereich des Stadtbaubeirates beabsichtigen, denken Sie daran, dass Sie schon in der Konzepterstellungphase den Stadtbaubeirat mit Ihrem Projekt befassen sollten. Dabei reichen im ersten Schritt Planskizzen. Es ist nicht sinnvoll dem Stadtbaubeirat bereits einen Einreichplan vorzulegen, da allfällig notwendige Umplanungen dann kosten- und zeitintensiv werden.

Tipp

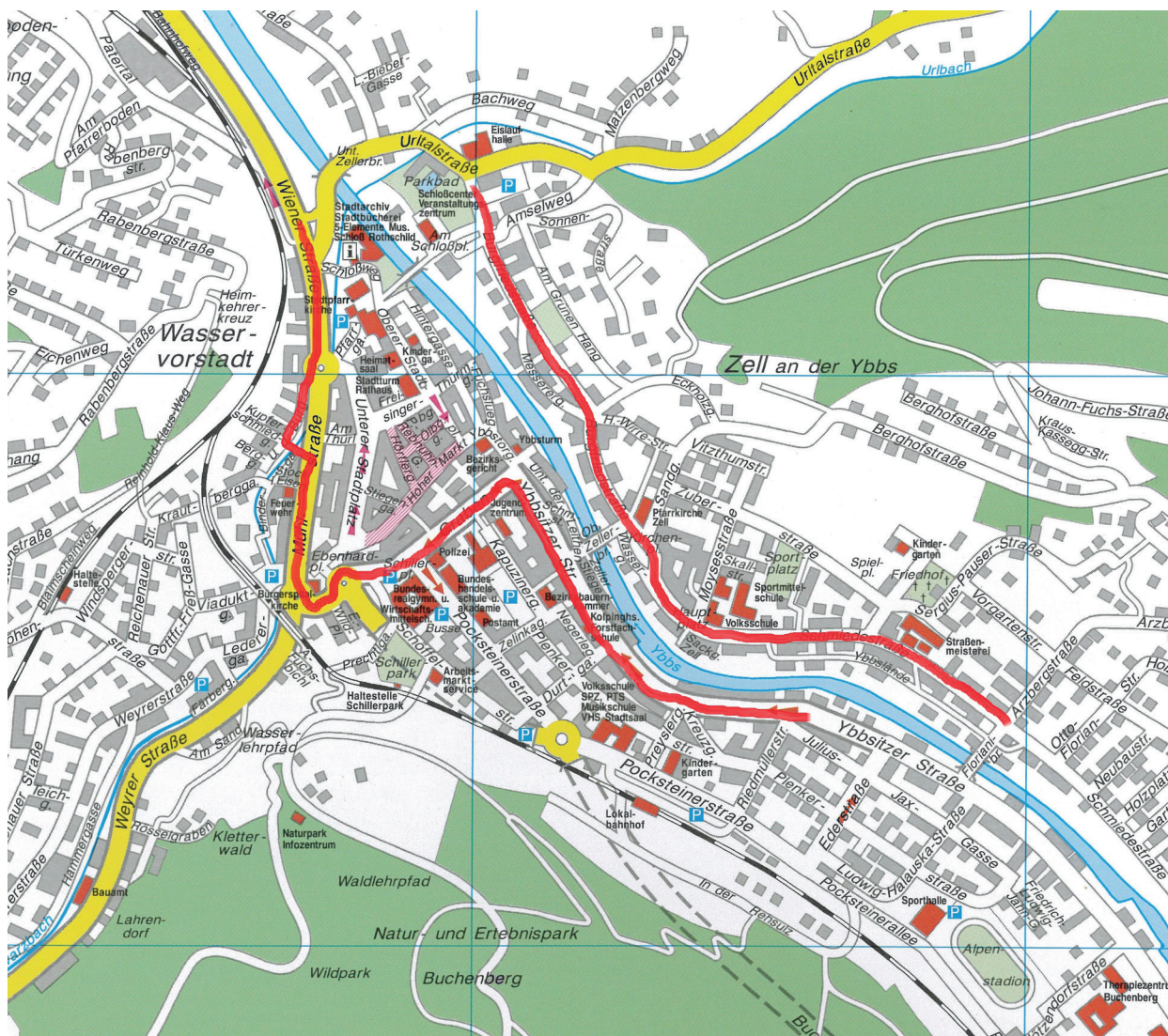
Der Stadtbaubeirat trifft sich zurzeit vierteljährlich. Melden Sie sich bitte über die Baubehörde zu den jeweiligen Terminen rechtzeitig an.

Es gibt vom Land Niederösterreich ein Service zur Bauberatung – NÖ Gestalte(n), Unkostenbeitrag € 50,--
Kontakt: Amt der NÖ Landesregierung - Baudirektion,
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1/13, T +43 2742 9005–15656,
www.noegestalten.at

Info

Baubehörde im Rathaus

Dachgeschoss, Zimmer 301
Ing. Markus Schuller, T + 43 7442 511 - 321
post.h2@waidhofen.at



Die Abbildung zeigt den Beurteilungsbereich des Stadtbaubeirates. Dieser befindet sich entlang der beiden rot markierten Straßenzüge, sowohl links als auch rechts davon.

Denkmalschutz

Waidhofen a/d Ybbs verfügt gerade in der Innenstadt über einen wertvollen historischen Baubestand. Rund 70 Objekte stehen unter Denkmalschutz. Die Veränderung solcher Objekte bedarf einer zusätzlichen Bewilligung durch das Bundesdenkmalamt.

Sollten Sie der Eigentümer eines denkmalgeschützten Objektes sein und Veränderungen planen, so setzen Sie sich bitte vor Beginn der Arbeiten mit der Baubehörde in Verbindung. Diese wird dann einen Termin mit dem Bundesdenkmalamt und allenfalls mit dem Stadtbaubeirat koordinieren, um das Verfahren möglichst rasch und konzentriert durchführen zu können.

Achtung

Die Veränderung eines denkmalgeschützten Objektes ohne Genehmigung des Bundesdenkmalamtes kann dazu führen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeordnet wird.

Darüber hinaus ist dies strafbar!

Info

Baubehörde im Rathaus
Dachgeschoss, Zimmer 301
Ing. Markus Schuller, T + 43 7442 511 - 321
post.h2@waidhofen.at

Infrastruktur

Je nach Art des Bauvorhabens stellen sich Fragen nach dem Vorhandensein von Infrastrukturleitungen. Wo liegt die Wasserleitung, wo der Kanal, stehen eine Fernwärmeleitung oder Gasleitung zur Verfügung, welche Möglichkeiten zur Herstellung eines Telekommunikationsanschlusses gibt es, aber auch in welcher Form kann die Anbindung an die öffentliche Straße erfolgen.

Info

Kanal - Bauamt
Ing. Reinhard Kloimwieder
Hammergasse 3, 1. Stock,
T +43 7442 511 135
reinhard.kloimwieder@waidhofen.at

Wasser - Wasserwerk
Heinrich Weidenauer
Hammergasse 5, EG,
T +43 7442 511 150, post.pw5@waidhofen.at

Info

Straße - Bauamt

Ing. Martin Helm
Hammergasse 3, 1. Stock,
T +43 7442 511 133
martin.helm@waidhofen.at

Straßenbeleuchtung - Bauamt

Ing. Doris Teufel
Hammergasse 3, 1. Stock,
T +43 7442 511 132
doris.teufel@waidhofen.at

Strom, Gas, Fernwärme, Kabel TV

EVN Waidhofen an der Ybbs,
Friedhofstraße 1,
T +43 7442 510-0,
waidhofenybbs@evn.at
Telekom Austria (Postleitungen)
<https://www.a1.net/plugselfcare/application.xhtml>

Abgaben und Gebühren

Gerade bei Neu- und Umbauten von Häusern können eine Reihe von Abgaben und Gebühren anfallen.

- Aufschließungsabgabe
- Standortabgabe bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland („Geb“)
- Kanalanschluss- und Benützungsgebühren
- Wasseranschluss- und Benützungsgebühren
- Müllgebühren

Tipp

Erkundigen Sie sich rechtzeitig, ob und welche Abgaben und Gebühren ihr Bauvorhaben auslöst, bevor Sie böse Überraschungen erleben.

Info

Aufschließungs- u. Standortabgaben

Baubehörde im Rathaus, Dachgeschoß, Zimmer 301
Hr. Ing. Markus Schuller T+ 43 7442 511 321,
post.h2@waidhofen.at

Kanal- und Wassergebühren

Wasserwerk, Fr. Barbara Krenn
Hammergasse 5, EG, T +43 7442 511 150
barbara.krenn@waidhofen.at

Müllgebühren

Umweltabteilung im Rathaus, Fr. Julia Pechgraber
Dachgeschoss, Zimmer 305, T +43 7442 511 142
julia.pechgraber@waidhofen.at

Finanzierung

Informationen zur Wohnbauförderung erhalten Sie beim:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Wohnungsförderung
Landhausplatz 1, Haus 7a
3109 St. Pölten
T +43 2742 22133, F +43 2742 9005-14030
Email: post.f2auskunft@noel.gv.at
www.noel.gv.at

Tipp

Wenden Sie sich an Ihre Bank. In den meisten Fällen ist ihr Bankberater in Angelegenheiten der Wohnbauförderung entsprechend ausgebildet.

... leben voller Möglichkeiten

Platz für Notizen

Platz für Notizen

... leben voller Möglichkeiten

Platz für Notizen

