



**Marktgemeindeamt Wolfers**  
Bezirk Steyr-Land, OÖ.  
Kirchenplatz 5, 4493 Wolfers

Telefon 07253/8255  
E-Mail [gemeinde@wolfers.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@wolfers.ooe.gv.at)  
Internet [www.wolfers.at](http://www.wolfers.at)  
UID Nr. ATU 23454009

Marktgemeinde Wolfers, Kirchenplatz 5, 4493 Wolfers

Unser Zeichen	BC PT13842
Datum	24. Mai 2022
Bearbeiter	Franz Egger
Telefon	07253/8255-12

## Information an Bauwerber

**(Diese Information ist lediglich eine Kurzfassung – es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit bzw. kann kein Recht davon abgeleitet werden)**

Liebe(r) Bauwerber(in)!

Bei **Planungen von Baumaßnahmen** wird darauf hingewiesen, dass **frühzeitig** mit der **Baubehörde (Marktgemeinde) Kontakt** aufgenommen werden soll. Durch eine rasche Beteiligung **anderer Behörden** in Bezug auf andere Rechtsmaterien (z.B. Wasserrecht, Gewerberecht, Naturschutz, Agrar, ...), können **Verzögerungen** vermindert werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass der **Amtssachverständige** des Bezirksbauamtes Linz bereits **in der Planungsphase** für die **Beratung** zur Verfügung steht (Vor Anmeldung bei Herrn Egger - ☎ 07253/8255-DW 12). Dadurch können unvorhergesehene Überraschungen im Bewilligungsverfahren unterbleiben. Vor der Abgabe der gesamten Einreichunterlagen ist jedenfalls zu empfehlen, das geplante Projekt vom Bautechniker des Landes **einer Vorprüfung zu unterziehen**, da es vorkommen kann, dass ein Projekt abgeändert werden muss. Werden die Einreichunterlagen ohne Vorprüfung abgegeben, gehen Sie das Risiko ein, dass eine negative Beurteilung resultiert und das Bauvorhaben abzuändern ist. Es kann daher zu erheblichen Verzögerungen kommen, da der **Bautechniker** nur **einmal im Monat vor Ort** ist.

Teilweise sind die Baugrundstücke durch einen **Bebauungsplan** bzw. mit **Bebauungsrichtlinien** erfasst, welche ua. Einschränkungen vorsehen können. Eine Kopie des betroffenen Bebauungsplanes/den Bebauungsrichtlinien ist jederzeit am Marktgemeindeamt erhältlich und bildet gleichzeitig eine Grundlage in der Planungsphase. Weiters wird auch auf die auf den Plänen und Richtlinien angeführten Vorschriften der **Ausführung von Einfriedungen** hingewiesen.

Zu den **Einreichunterlagen** gehören 1 Bauansuchen (Bauanzeige), Baubeschreibung (2-fach), **Baupläne (3-fach)** evtl. Energieausweis, 1 Grundbuchsauszug.

Ist ein Grundstück nicht an der Ortswasserleitung angeschlossen, ist vom vorhandenen Brunnen ein **Trinkwasserbefund mit genussfähigem Trinkwasser** (der **nicht älter als 6 Monate** sein darf!) den Einreichunterlagen anzuschließen (die Bundesgebühr beträgt dafür EURO 3,90). Sind Sie noch nicht **grundbücherlicher Eigentümer** Ihrer bereits

gekauften Parzelle? Dann hat der Verkäufer (= vorhergehender Grundbesitzer) sämtliche Unterlagen als Grundstückbesitzer zu unterschreiben.

Wenn alle **Nachbarn im Umkreis von 10 m** (ACHTUNG! - eine Parzelle kann mehrere Besitzer haben) von Ihrer Parzellengrundgrenze ihre Zustimmung schriftlich auf dem Bauplan (dh. auf allen Plänen) **bestätigen**, kann die baubehördliche Verhandlung entfallen.

Wichtig: sämtliche Grundbesitzer einer Parzelle sowie der Planverfasser haben bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben auf den Bauplänen zu unterschreiben. Liegt eine Planverfasserbestätigung über die Einhaltung sämtlich rechtlicher Bauvorschriften vor kann das Bauvorhaben im Sinne des §24a OÖBauO 1994 idgF als Baufreistellung abgehandelt werden. Die Baufreistellung stellt im Baurecht das effizienteste und kostengünstigste Verfahren dar.

Das **Nachbarverzeichnis** Ihrer Parzelle bekommen Sie **auf Verlangen** vom Bauamt zur Verfügung gestellt.

Die Unterschrift des Bauführers kann (jedenfalls vor Baubeginn) nachgereicht werden. Die **Einreichunterlagen sind vollständig vorzulegen**, vorher kann ein **Baubewilligungsbescheid nicht erlassen** werden.

Wurde bereits ein Projekt bewilligt (z.B. Hausbau), ist dieses **plangemäß auszuführen**. Eine **Lageverschiebung** von Baukörpern oder Änderung der **Höhensituierung** des Baukörpers etc. ist meist **bewilligungspflichtig** (z.B. Kanaltiefe ist zu gering um die optimale Entsorgung der Kellerabwässer zu gewährleisten)! **Wenden Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn an die Marktgemeinde.**

**Auskünfte über Termine für die Bauberatung/Bauverhandlung erhalten Sie bei Herrn Egger (07253/8255-12). Die Termine sind auch auf der Gemeinde-Homepage ([www.wolforn.at](http://www.wolforn.at)) abrufbar. Kurzfristige Terminverschiebungen sind möglich.**

**Derzeitige ANSCHLUSSGEBÜHREN – bis 31.12.2022 (Vorschreibungstermin):**

**a) Kanal-Anschluss:**

Mindestanschlussgebühr bis 150 m <sup>2</sup> bebaute Fläche	EURO	3.565,00 + 10% Ust.
Jeder weitere m <sup>2</sup> bebaute Fläche zusätzlich	EURO	23,77 + 10% Ust.

**b) Wasseranschluss:**

Mindestanschlussgebühr bis 150 m <sup>2</sup> bebaute Fläche	EURO	2.137,00 + 10% Ust.
Jeder weitere m <sup>2</sup> bebauter Fläche zusätzlich	EURO	14,25 + 10% Ust.

Die Berechnungsgrundlage setzt sich wie folgt zusammen:

- a) aus der **Mindestanschlussgebühr (bis 150 m<sup>2</sup>)**

- b) aus der **Bemessungsfläche**. Diese ergibt sich aus der bebauten Fläche des Grundstückes bzw. Gebäudes, **vervielfacht mit der Anzahl der Vollgeschosse** (bei Kleinhausbauten ist die vorgeschriebene Mindest-Höhe 2,40m bzw. für Kleinhausbauten mit nur einer Wohnung ist die Mindest-Höhe 2,20m durchgehend).

Dachräume und Kellergeschosse werden nicht in die Bemessungsfläche einbezogen, sofern diese nicht für Wohn-, Geschäfts- oder Betriebszwecke benutzbar ausgebaut sind. Zu Wohnräumen zählen auch Sauna, Bad, WC, Bar, Hobbyraum, Fitnessraum, Wintergarten (auch unbeheizt!), Kellerstüberl oder ähnliches. Die Quadratmeteranzahl wird aus den vorliegenden Bauplänen bzw. durch Messung der Objekte ermittelt.

Nicht ausgebaute Geschosse, Dachräume sowie Nebengebäude (Holzhütten und dgl.), sowie PKW-Garagen bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt, sofern diese nicht für Wohn- und Geschäftszwecke benutzbar ausgebaut sind.

**c) Bei landwirtschaftlichen Objekten** (Bauernhäuser) beträgt die KANAL-Anschlussgebühr bis 200m<sup>2</sup> 100% der Bemessungsgrundlage, über 200m<sup>2</sup> 50% der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch € 3.359,00 + 10% Ust.

**d) Dach- und Regenwässerentsorgung:**

Die anfallenden Dach- und Flächenwässer sind grundsätzlich auf eigenem Grund und Boden zur Versickerung zu bringen. Die dementsprechend notwendigen Auflagen werden von Fall zu Fall gesondert vorgeschrieben.

**KANAL am Grundstück:**

Für den Anschluss an den Kanal **ist unbedingt die Kanaltiefe selbstständig vor Ort zu messen**. Wenn unklar ist, wo das Grundstück an den Kanal anzuschließen ist, ist das Einvernehmen mit dem Marktgemeindeamt Wolfersn herzustellen.

Gemäß § 20 Abs. 3 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 idgF. ist die Fertigstellung der **Hauskanalanlage** der Baubehörde binnen 2 Wochen schriftlich anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige ist ein Dichtheitsattest eines befugten Bauführers anzuschließen.

**WASSER am Grundstück:**

Großteils liegt die Wasserleitung (schwarzer Schlauch) bereits ca. 1,0m innerhalb des Grundstücks. Wenn für die **Bauphase Wasser** benötigt wird, hat der Bauwerber (**auf seine Kosten**) einen Wasserhahn zu installieren und dies der Gemeinde zu melden.

Es wird dann von einem Gemeindebediensteten der Wasserschieber geöffnet. Die Zuleitung hat eine Größe von 1,0 ZOLL. Achten Sie während der Bauphase auf eventuelle Frostgefahren! Friert die Leitung ab, haben Sie die nötigen Kosten für die Reparatur zu tragen.

Im Gebäude selbst ist die Wasserleitung mit einer dazugehörigen **Einbaugarnitur** für eine Wasseruhr zu installieren. Die Wasseruhr wird dann von einem Gemeindebauhof-Mitarbeiter installiert.

### **ZEITPUNKT – Einbau der Wasseruhr:**

Grundstücke, auf denen ein Hauptgebäude errichtet wird, ist für die Errichtung des Rohbaus der Wasserbezug frei. Nach erfolgter Eindeckung des Rohbaus wird ab dem 1.1. des der Eindeckung folgenden Jahres – **sofern Sie das Haus nicht früher beziehen** – der Einbau eines Wasserzählers von der Gemeinde durchgeführt. Beziehen Sie das Haus früher, wird sich der Wassermeister bei Ihnen melden, um einen Termin für den Einbau der Wasseruhr festzulegen.

Ist Ihr Grundstück bereits an die Ortswasserleitung angeschlossen, und wird dieses Wasser vor einer Bauphase schon von einer Wasseruhr gemessen (hauptsächlich bei Aufstockung oder einer winterfesten Gartenhütte etc.) melden Sie dies vor Baubeginn am Marktgemeindeamt.

Die Fertigstellung des Rohbaus ist beim Marktgemeindeamt zu melden. Sie erhalten daraufhin (auf Verlangen) von der Marktgemeinde eine eventuelle **Rohbau- bzw. Baufortschritts-bestätigung** (z.B. zur Vorlage an die Wohnbauförderstelle).

### **EINBAU von Leitungen:**

Für den Anschluss an den gemeindeeigenen Kanal bzw. an die Wasserleitung ist zu beachten, dass bei offener Künette der Anschluss von einem Gemeindebediensteten begutachtet wird (Terminvereinbarung mit der Gemeinde – Achtung – nicht an Wochenenden). Anschließend kann die Künette wieder verschlossen werden.

Der Gemeinde **ist ein Plan unaufgefordert** vorzulegen, aus dem hervorgeht, wie tief der Kanal liegt, welches Material verwendet wurde bzw. welche Dimensionierung und Länge der Hausanschluss hat.

### **SONSTIGE FIRMEN und LEITUNGSTRÄGER:**

**Gas:** OÖ. Gas-Wärme GmbH., Wiener Straße 10, 4053 Haid  
Herr Christian GULD – Telefon: 05/9011-5075  
Handy: 0664/60512-5075  
Email: [christian.guld@oogw.at](mailto:christian.guld@oogw.at)

**Strom:** Energie AG OÖ. Netz GmbH., Resthofstraße 4, 4400 Steyr  
Energie AG in Linz (0800/818000 Service-Hotline)  
Projektleiter Netzregion Süd: Peter Kaltenrinner  
Telefon: 05/9070-6162  
Handy: 0664/601656162  
Email: [peter.kaltenrinner@netzgmbh.at](mailto:peter.kaltenrinner@netzgmbh.at)

**Telefon:** A1 Telekom Austria AG, Exerzierplatzstraße 34, 8051 Graz  
Anfrage (Planbeauskunftung) über: [planinfo@a1telekom.at](mailto:planinfo@a1telekom.at)

**Glasfaser:** Marktgemeinde Wolfern

### **Rauchfangkehrer:**

Grundsätzlich kann **jeder Rauchfangkehrer** kontaktiert werden – der nächstliegende Rauchfangkehrer: Herr Kurt Haidenthaler, Wolfernstraße 35, 4400 Steyr (07252/53212)

### **STRASSENAUFSCHLIESSUNG zu Ihrem Grundstück:**

Sobald Sie eine Baubewilligung erhalten haben, wird Ihnen der Verkehrsflächenbeitrag vorgeschrieben (dieser Beitrag hat mit einer etwaigen Straßenabtretung nichts zu tun).

Der **Berechnungsmodus** ergibt sich wie folgt:

Die Wurzel aus der m<sup>2</sup>-Größe des Grundstückes x 3 m x EURO 81,00 (der Satz des Landes OÖ kann sich jederzeit ändern) minus 60 % (bei geförderten Wohnhäusern).

Ist die Straße bereits asphaltiert, wird dieser Betrag zu 100% vorgeschrieben. Ist nur der Tragkörper vorhanden (Beschotterung) werden 50 % gleich und die restlichen 50 % bei Asphaltierung vorgeschrieben. Etwaige Vorleistungen werden berücksichtigt.

### **EINBAU EINER BLITZSCHUTZANLAGE:**

Bezüglich der Notwendigkeit einer Blitzschutzanlage bei Bauwerken gibt die OIB-Richtlinie 4 (Punkt 7), welche durch die OÖ. Bautechnikverordnung für verbindlich erklärt wurde, Folgendes an:

- Bauwerke sind mit einer Blitzschutzanlage auszustatten. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei den sich aufgrund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Wohngebäude mit nicht mehr als 3 Wohnungen.

Bei Nichterrichtung der bescheidmäßig geforderten Blitzschutzanlage, ist eine Bestätigung notwendig, dass aufgrund der vorherrschenden Bedingungen (was wird gelagert, welche Arbeiten werden durchgeführt..) keine Anlage notwendig ist. Eine derartige Risikoanalyse führt zB. die Blitzschutzgesellschaft Oberösterreich, Petzoldstraße 45, 4020 Linz durch.

T [+43 732 7617-750](tel:+437327617750) - [office@blitz-ooe.at](mailto:office@blitz-ooe.at)

### **Weiter ist zu beachten:**

Vor Errichtung einer allfälligen **straßenseitigen Einfriedung** ist unbedingt die Zustimmungserklärung der zuständigen Straßenverwaltung (§ 18 OÖ. Straßengesetz) einzuholen.

Für Gemeindestraßen ist die Marktgemeinde, für die Landesstraße die Landesstraßenverwaltung, Straßenmeisterei Steyr, Eisenstraße 48, 4400 Steyr, Telefon: 07252/52547-0) zuständig.

Im Zuge der Befestigung des max. 3 % bzw. 5% geneigten **Garagenvorplatzes** sind geeignete Maßnahmen **gegen ein Abfließen von Oberflächenwässer auf Straßengrund** zu treffen.

Es ist **ausnahmslos** verboten, Reinwässer (dazu zählen auch Drainageabwässer) in den Fäkalkanal einzuleiten (auch nicht während der Bauphase!).

Bei einer beabsichtigten **Geländeregulierung** (Aufschüttungen, Stützmauer,..) Ihres Grundstückes ist unbedingt vorher mit der Baubehörde Rücksprache zu halten.

Beim Bezug des Eigenheimes (innerhalb von 5 Jahren ab Erhalt des Baubewilligungsbescheides), ist der Baubehörde eine **Bau-Fertigstellungsanzeige** vorzulegen.

Das dementsprechende Formular ist am Marktgemeindeamt Wolforn erhältlich oder von der Gemeinde-Homepage [www.wolforn.at](http://www.wolforn.at) herunterzuladen.

Nach den Vorgaben des **OÖ Luftreinhalte- und Energietechnikgesetzes** ist ein **Abnahmebefund Ihrer Heizungsanlage** mit einer Wärmeleistung von < 50 kW verpflichtend **mit der Bau-Fertigstellungsanzeige** vorzulegen. Wenden Sie sich an Ihren Heizungstechniker. Die Vordrucke dafür stehen auf unserer Homepage unter „Formulare“ zum Download zur Verfügung. Heizungsanlagen über 50 kW unterliegen grundsätzlich zumindest einer Anzeigepflicht und wird empfohlen rechtzeitig das Einvernehmen mit der Marktgemeinde herzustellen.

Sie können am Bauamt jederzeit Ihre **Hausnummer** erfragen. Die Kennzeichnung Ihres Hauses ist in geeigneter Form durchzuführen (dazu ist jeder Hausbesitzer verpflichtet). Am Marktgemeindeamt können Sie eine **Hausnummerntafel** (kostenpflichtig) beantragen. Da diese Hausnummerntafel teilweise erst hergestellt werden muss, kann es einige Wochen dauern, bis diese zur Verfügung steht (kennzeichnen Sie Ihr Haus in der Zwischenzeit provisorisch).

Wenn Sie vorhaben eine **Gartengerätehütte** (oder ähnliches) aufzustellen, wäre es ratsam, diese gleich in den Einreichunterlagen (Wohnhaus) mit anzuführen. Im Nachhinein sind Hütten mit einer bebauten Fläche zwischen 15 m<sup>2</sup> und 35 m<sup>2</sup> der Baubehörde anzuzeigen. Davon ungeachtet wird empfohlen vor Errichtung von freistehenden Gartenhütten und Schutzdächern mit einer bebauten Fläche von < 15 m<sup>2</sup> das Einvernehmen mit der Baubehörde zu suchen, da bei Situierungen im Seitenabstand (Abstand < 3,0 m zur Grundgrenze) gemäß §41 OÖ BauTG 2013 idgF gesetzliche Einschränkungen bestehen.

Achtung: Die bebaute Gesamtfläche der Nebengebäude darf max. 10% der Grundstücksgröße betragen. Bei dieser Berechnung dürfen KFZ-Pflichtstellplätze (in der Regel 15 m<sup>2</sup>) unberücksichtigt bleiben. In verschiedenen Siedlungen kann es vorkommen, dass die Errichtung eines Nebengebäudes nicht erlaubt ist.

**Schwimmbäder, Schwimmteiche** und ähnliche Wasserbauten mit einer Wasserfläche ab 50 m<sup>2</sup> bzw. ab einer Tiefe von 1,50 m sind anzeigepflichtig.

Weitere Auskünfte erhalten Sie ebenfalls von Amtsleiter Stefan Lorenz – 8255-13.

**Sämtliche Informationen sind ohne Gewähr!**

Die Bauamtsleitung:  
Franz Egger