



Bauen in Wels

Leitfaden zu
: SgeTSggj VES [Mbj Y

Auflage Nr. 7 / März 2016



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen	4 - 5
Verfahren	6
Bauplatzbewilligung	6
Baubewilligung, Baufreistellung	6
Gültigkeit der Baubewilligung	12
Planabweichungen	12
Bauaufsicht, Baufertigstellung	12 - 13
Benützung baulicher Anlagen	13
Anliegerleistungen	14
Strafbestimmungen	14

Vorwort



Stadtrat
Peter Lehner



Bürgermeister
Dr. Andreas Rabl

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Neuerrichtung eines Hauses stellt in vielerlei Hinsicht eine große Herausforderung dar. Gleiches gilt natürlich für einen Ausbau oder eine Sanierung. Dazu kommt, dass bereits vor dem eigentlichen Baubeginn eine Menge gesetzlicher Bestimmungen einzuhalten sind. Diese mögen vielleicht auf den ersten Blick etwas verwirrend erscheinen. Allerdings sind diese Bauvorschriften besonders im Hinblick auf die Sicherheitsnormen und die geltenden Rechts- sowie Besitzverhältnisse sinnvoll und notwendig.

Mit dieser Broschüre möchte Ihnen die Stadt Wels den Weg zum Eigenheim Ihrer Träume etwas erleichtern. Denn Sie ersparen sich wertvolle Zeit und Energie, wenn Sie alle notwendigen Unterlagen gleich vollständig bei der Baubehörde einreichen können. Einen entsprechenden Leitfaden dazu finden Sie in dieser Publikation ebenso wie Wissenswertes aus dem Baurecht. Sollten Sie darüber hinaus noch Fragen haben, stehen Ihnen die zuständigen Mitarbeiter des Magistrats natürlich gerne zur Verfügung.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine – im wahrsten Sinne des Wortes – planmäßige Vorbereitung Ihres Bauvorhabens sowie einen erfolgreichen Bauverlauf!

Mit den besten Wünschen für ein gutes Gelingen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Lehner', written over a background of architectural blueprints.

Stadtrat Peter Lehner
Referent für Bauen und Stadtentwicklung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Rabl', written over a background of architectural blueprints.

Dr. Andreas Rabl
Bürgermeister



Allgemeine Informationen

Ansprechpartner:

Parteienverkehr beim Magistrat der Stadt Wels findet grundsätzlich in der Zeit von
Mo-Fr von 08.00 - 12.00 Uhr
Mo, Di, Do auch von 14.00 - 16.00 Uhr statt.

Wir sind aber gerne bereit, nach telefonischer Terminvereinbarung auch Vorsprachen außerhalb dieser Zeiten entgegenzunehmen.

Dienststelle Baurecht

Amtsgebäude II, Pfarrgasse 25, 3. Stock, Tel. Nr. 235-5400

Dienststelle Stadt- und Verkehrsplanung

Amtsgebäude II, Pfarrgasse 25, 2. Stock, Tel. Nr. 235-5170

Dienststelle Sachverständigendienst

Amtsgebäude II, Pfarrgasse 25, 1. Stock, Tel. Nr. 235-9810

Dienststelle Tiefbau

Zentrales Betriebsgebäude, Schießstättenstraße 50, Tel. Nr. 235-9400

Fragen bzgl. Kanal, Wasserleitung, Strom und Gas richten Sie bitte an die **eww ag**,
Stelzhamerstraße 27, Tel. Nr. 07242 / 493-0

Referent für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtrat Peter Lehner

Minoritengasse 5, 2. Stock Zi.Nr. 205, Tel. 235-3070

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe und Formulierungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung selbstverständlich für beide Geschlechter.

Allgemeine Informationen



Erster Schritt für zukünftige Bauherren

Nehmen Sie Kontakt mit der Baubehörde auf. Nicht jedes Bauland ist gleich Bauland, auf dem ohne weiteres etwas errichtet werden kann. So unterscheidet man Wohngebiete, Dorfgebiete, gemischte Baugebiete, Gebiete für Geschäftsbauten, Kerngebiete, Betriebsbaugebiete etc., in denen jeweils nur bestimmte Gebäude errichtet werden dürfen. Weiters sind durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne verbindliche Bestimmungen festgelegt, z.B. hinsichtlich zulässiger Gebäudehöhe, Baufluchtlinien, Stellplätze, Nebengebäude etc. Deshalb steht an erster Stelle für den Bauwerber die umfassende Information. Diese wird Ihnen von den Mitarbeitern der Fachabteilungen gerne erteilt.

Anbringen bei Behörden sind nach dem Gebührengesetz gebührenpflichtig. Im wesentlichen sind dies:

Ansuchen: Gebühr	EUR	14,30
Beilagen: für Beilagen bis Format A 3	EUR	3,90
für Beilagen größer A 3	EUR	7,80
Maximalbetrag pro Parie:	EUR	21,80

Auskünfte und Informationen sind kostenlos, aber nicht umsonst!

Wesentliche **Begriffsbestimmungen** lauten:

Bauwerk:

Eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Gebäude:

Überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können.

Nebengebäude:

Ein Gebäude mit höchstens einem Geschoss über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschossfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient.

Wir informieren Sie auch gerne über die Bestimmungen zum Thema „**Barrierefrei Bauen**“.



Bauplatzbewilligung:

Sie ist eine Voraussetzung für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden und wird spätestens mit der Baubewilligung erteilt. Die Bauplatzeigenschaft ist im Grundbuch ersichtlich zu machen.

- ua. keine Bauplatzbewilligung erforderlich bei Baubewilligungen im Grünland.

Achtung:

Im Grünland dürfen ohnehin nur solche Bauten und Anlagen errichtet werden, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderlich sind; **Wochenendhütten** dürfen daher im **Grünland** ohne Sonderwidmung **nicht** errichtet werden.

- Weiters ist keine Bauplatzbewilligung nötig für Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen und bei Gebäuden, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind und baurechtlich nur eine untergeordnete Bedeutung haben (z.B. mit Schutzdächern versehene Abstellplätze und Garagen mit einer bebauten Fläche bis zu 70 m²), wenn Interessen an einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dadurch nicht verletzt werden.
- Keine Bauplatzbewilligung für zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegene Gebäude oder Gebäudeteile erforderlich.
- Der Bauplatz muss in der Regel eine Mindestgröße von **500 m²** aufweisen.

Baubewilligung, Baufreistellung:

Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben:

- Einbau von Sanitärräumen und sonstiger Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit es sich nicht um einen gänzlichen Umbau bzw. um bauliche Maßnahmen mit Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Gebäudes handelt.
- Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung.
- Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden.
- Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände; Einfriedungen; Wild- u. Weidezäune
- Pergolen
- Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen auf Kinder- und Jugendspielplätzen, soweit diese überhaupt als bauliche Anlagen gelten.



Anzeigepflichtige Bauvorhaben und erforderliche Einreichunterlagen

Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Hochhäuser, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen, wenn

- ein Bebauungsplan rechtswirksam ist,
- die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben
- die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde

Der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden - einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft - mit einer bebauten Fläche bis zu 300 m² und einer Gebäudehöhe von höchstens neun Metern, bei Zubauten jedoch bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes, wenn die Betriebsgebäude nicht zur Tierhaltung bestimmt sind, wenn

- die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben
- die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde

Der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden, wenn

- die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben
- die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde
- die Anbringung oder Errichtung von **Antennenanlagen** mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit
 - a) sie nicht nach § 24 Abs. 1 Z 5 einer Bewilligung bedürfen (ua. in der Widmung Wohngebiet oder Kerngebiet)
 - b) in den Fällen des § 24 Abs. 1 Z 5, sofern die Antennenanlage eine Höhe von zehn Metern nicht überschreitet, die Zustimmung der Nachbarn gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 (Umkreis von 10m), sofern die Antennenanlage jedoch eine Höhe von zehn Metern überschreitet, die Zustimmung der Nachbarn gemäß § 31 Abs. 1 Z 2 (Umkreis von 50 m), zur Durchführung des Anzeigeverfahrens nachgewiesen wird;



- die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;

Eine nicht bewilligungspflichtige größere Renovierung von Gebäuden oder sonstige Änderungen oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert. (z.B. Dachgeschoßausbau)

Die **Errichtung oder wesentliche Änderung** von

- **Hauskanalanlagen** bis zum Anschluss an den öffentlichen Kanal
- **Düngersammelanlagen** einschließlich geschlossener Jauche- und Güllegruben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- **Senkgruben**
- Die Verglasung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von **Wintergärten**.
- Die Herstellung von Schwimmteichen, **Schwimm- und sonstigen Wasserbecken** mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder mit einer Wasserfläche von mehr als 35 m².
- Die Errichtung von gemäß dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Windkraftanlagen
- Die Anbringung oder Errichtung von nach dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Photovoltaikanlagen sowie von thermischen Solaranlagen,
 - a) soweit sie frei stehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem künftigen Gelände beträgt oder
 - b) soweit sie an baulichen Anlagen angebracht werden und die Oberfläche der baulichen Anlage um mehr als 1,5 m übertragen.
- Die **Veränderung der Höhenlage** einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,5 m.
- Die Errichtung oder wesentliche Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen (eingeschossigen) **Gebäuden** mit einer bebauten Fläche bis zu **15 m²**.
- die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten, Schutzdächern mit einer bebauten Fläche von bis zu 35 m² (Carport), auch wenn sie als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge verwendet werden;
- Die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von **Fahrsilos** mit einer nutzbaren Bodenplatte von mehr als 50 m².



- Die Errichtung von Aufzugsschächten bei bestehenden Gebäuden
- Der **Abbruch** von Gebäuden (Gebäudeteilen), soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z 4 (aneinandergebaut) einer Bewilligung bedarf.
- **Oberflächenbefestigungen**, die eine Bodenversiegelung bewirken, wie Asphaltierungen Betonierungen und dgl., wenn die befestigte Fläche insgesamt 1000 m² übersteigt, sofern die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt.
- **Stützmauern und freistehende Mauern** mit einer Höhe von mehr als 1,5 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,5 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände;
- die Errichtung von **Lärm- und Schallschutzwänden** mit einer Höhe von mehr als drei Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände;
- eine eigene Bauanzeige entfällt jedoch, wenn sie in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben erfolgen und im Bauplan dargestellt sind;

Erforderliche Unterlagen:

- Namen und Anschrift des Anzeigenden
- Namen und Anschrift des Eigentümers der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll
- die Grundstücksnummern und Einlagezahlen der angeführten Grundstücke sowie die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen
- aktueller Grundbuchsauszug
- Bauplan in zweifacher Ausfertigung (Lageplan, Grundriss, Ansichten, Schnitt, Außengestaltungsplan)

Zusätzlich bei Wohn-, Betriebs- sowie Nebengebäuden

- die Daten der Bauplatzbewilligung
- Zustimmung des Grundeigentümers
- Anrainerverzeichnis
- Soweit erforderlich ein Nachweis über die Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen
- Trinkwasserbefund
- Energieausweis

Nähere Informationen erhalten Sie durch die aufliegenden Formblätter sowie natürlich bei unseren Mitarbeitern



Zusätzlich bei den übrigen Bauvorhaben:

- Beschreibung und zeichnerische Darstellung, aus der die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muss
- beim Abbruch von Gebäuden Zustimmung des Miteigentümers

Bei der Bauanzeige darf mit der Bauausführung nach Verstreichen der 8-wöchigen Frist bzw. nach positiver Mitteilung durch die Baubehörde begonnen werden. Bei Wohngebäuden, Betriebsgebäuden, Nebengebäuden ist seitens der Baubehörde der Bauplan mit dem Vermerk „Baufreistellung“ zu versehen, dieser zu datieren, zu unterfertigen und dem Anzeigenden mindestens ein Exemplar zurückzustellen.

Wichtig: Die 8-wöchige Frist beginnt erst nach Einlangen der vollständigen Anzeige. Wenn ein oa. Kriterium, z.B. die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung aller Nachbarn fehlt, wird das übliche Bewilligungsverfahren mit Bauverhandlung und Baubescheid durchgeführt.

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:

- **Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden** (außerhalb Anzeigeverfahren)
- Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) **Änderung sonstiger Bauwerke** über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören.
- Die **Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden (Gebäudeteilen)** oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.
- Der **Abbruch von Gebäuden** (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2 oder Teilen hiervon, wenn sie **an der Nachbargrundgrenze** mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind;
- die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit sie nicht in den Widmungskategorien Betriebsbaugebiet, Industriegebiet oder in einer Sonderwidmung errichtet werden



Erforderliche Unterlagen:

- Name und Anschrift des Bauwerbers
- Name und Anschrift des Eigentümers der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll
- die Grundstücksnummern, Einlagezahlen der angeführten Grundstücke u. die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen
- die Daten der Bauplatzbewilligung
- aktueller Grundbuchsauszug
- Zustimmung des Grundeigentümers
- Anrainerverzeichnis
- Bauplan in zweifacher Ausfertigung, wobei der Bauplan bei Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, Errichtung sonstiger Bauten und beim Abbruch von einem befugten Planverfasser erstellt werden muss
- Trinkwasserbefund
- Energieausweis

Im Bewilligungsverfahren kann jedoch die Bauverhandlung entfallen

wenn das Bauvorhaben nach den Bestimmungen der Bauordnung plangemäß zu bewilligen ist und die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben. Kann die Baubewilligung nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, entfällt die Bauverhandlung nur dann, wenn durch die Auflagen und Bedingungen subjektive Nachbarrechte nicht nachteilig berührt werden.

Nachbarbegriff:

Nachbarn sind:

- Bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allen falls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen:
Die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;
- Bei allen anderen Bauvorhaben die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind,

jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.



Bei **Antennenanlagen**, sofern die Antennenanlage eine Höhe von 10 Meter nicht überschreitet, die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind, sofern eine Höhe von 10 Metern überschritten wird, die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind

Diesen Nachbarn kommt bei Antennenanlagen keine Parteistellung, sondern lediglich ein Anhörungsrecht zu; sie sind vom Ergebnis des Bewilligungsverfahrens schriftlich zu informieren.

Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern gleichgestellt.

Bei Miteigentümern nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind nur die unmittelbar angrenzenden Wohnungseigentümer Nachbarn.

Bei Wohnanlagen besteht die Möglichkeit eines Hausanschlages.

Gültigkeit der Baubewilligung:

Die Baubewilligung **erlischt** mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde. Ab Baubeginn stehen 5 Jahre für die Fertigstellung zur Verfügung. Diese Fristen können über begründetes Ansuchen verlängert werden.

Planabweichungen:

Planabweichungen dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde erfolgen, außer es handelt sich um bewilligungsfreie Abweichungen, die die Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides nicht berühren.

Bauaufsicht, Baufertigstellung:

- Die Baubehörde kann sich jederzeit während des Baus von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen überzeugen. Bei Feststellung von konsenslosen Bauten ist die Fortführung des Baus zu **untersagen**.
- Die Bauführerin oder der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.



- Beim Neu-, Zu- oder Umbau von **Wohngebäuden - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden** ist die Fertigstellung des Bauvorhabens vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Baufertigstellungsanzeige kann sich auf selbstständig benützbare Gebäudeteile beschränken. Der Bauherr übernimmt mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsmäßige und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.
- Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine **Wohngebäude - auch in verdichteter Flachbauweise - mit höchstens drei Wohnungen** oder Nebengebäude sind, gilt das oa. sinngemäß.

Der **Baufertigstellungsanzeige** sind jedoch anzuschließen:

Eine vom jeweiligen Bauführer ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische und die dem Energieausweis entsprechende Ausführung des Bauvorhabens.

Soweit vorhanden oder von der Baumaßnahme betroffen:

Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, „Gas-, Elektrizitäts- und Blitzschutzanlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl.

Benützung baulicher Anlagen:

Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige **benützt** werden, wenn die Baubehörde

- dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder
- binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht untersagt wird

Untersagungsgründe:

- Wenn die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder
- wenn der Baufertigstellungsanzeige keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden, oder
- Planabweichungen festgestellt werden, die einer baubehördlichen Bewilligung bedürfen, oder
- Mängel festgestellt werden, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergibt.



Anliegerleistungen:

- Maßgeblich ist, dass anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen u. der Änderung von Bauplätzen u. bebauten Grundstücken **Grundabtretungen** für die Herstellung öffentl. Verkehrsflächen nach Maßgabe eines Bebauungsplanes bzw. einer straßenrechtlichen Verordnung vorgeschrieben werden.
- Weiters besteht die Möglichkeit der Vorschreibung eines Beitrages zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen und der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen.

Informationen hierzu erhalten Sie bei der Abteilung Finanzdirektion, Dienststelle Steuerverwaltung, Rathaus, Tel.Nr. 235-5920

Strafbestimmungen:

Bei Übertretungen der Bestimmungen der O.ö. Bauordnung sind Geldstrafen bis zu EUR 36.300,- einzuheben, wobei die **Mindeststrafe bei Bauen ohne Baubewilligung oder Bauanzeige EUR 1.450,-** beträgt.

Interessante Links zum Thema Bauen:

Help.gv.at

www.help.gv.at/Content.Node/226/Seite.2260000.html

Infoservice Wohnen und Bauen Österreich

www.iswb.at/

Bauherrenweb

www.bauherrenweb.at/

Land Oberösterreich

www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/SID-3DCFCFC3-

Energiesparverband OÖ.

www.energiesparverband.at

Infos über barrierefreies Bauen

E-mail: hannes.wiesinger@liwest.at

IG Passivhaus Österreich

www.igpassivhaus.at

Notizen

A large rectangular area containing horizontal lines for writing. The background is a light gray color. Overlaid on this area is a faint architectural drawing of a house, showing a roof and walls. In the foreground, there is a 3D geometric model of a house, consisting of a yellow rectangular base, a green rectangular side wall, and a red triangular roof. The drawing and model are semi-transparent, allowing the lines to be seen through them.

Stadt  Wels

Dienststelle Baurecht

3. Stock, Pfarrgasse 25, 4600 Wels

Tel.: 07242 /235 - 5400 | baur@wels.gv.at, www.wels.gv.at

Medieninhaber & Herausgeber: Stadt Wels, 4601 Wels, Stadtplatz 1 | Layout & Druck: Magistrat Wels | Post- u. Kopierservice | Fotos: pixelio.de | DVR-Nr. 0024724