



Kirchenplatz 3, 4501 Neuhofen an der Krens, Bezirk Linz Land, OÖ  
tel +43(0)7227/4255-16 od. 26, fax +43(0)7227/4255-22  
www.neuhofen-krems.at, e-mail: [gemeinde@neuhofen-krems.at](mailto:gemeinde@neuhofen-krems.at)  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 7.00-12.00, Mo+Do 13.00-18.30, Di 13.00-17.00

# neuhofen

Marktgemeinde Neuhofen an der Krens

## BAUINFORMATION

### Termine für Bauverfahren, Bauberatungen und Vorprüfungen

Die Bausachverständige ist für Bauberatungen, Vorprüfungen und Bauverfahren **1 x monatlich** in Neuhofen an der Krens.

Unter [www.neuhofen-krems.at/Marktgemeindeamt/Verwaltung/Bauverwaltung](http://www.neuhofen-krems.at/Marktgemeindeamt/Verwaltung/Bauverwaltung) finden Sie den nächsten Termin.

**Die Bauberatung und Vorprüfung** durch die Sachverständige (Bmstr. Ing. Elisabeth Knabl-Schütz vom Bezirksbauamt Linz) erfolgt an den Bauverhandlungstagen in der Zeit von 7:15 Uhr bis 8:30 Uhr im Bauamt der Marktgemeinde Neuhofen an der Krens. Um Voranmeldung bei Ing. Manfred Weber, 07227 42 55-26, [m.weber@neuhofen-krems.at](mailto:m.weber@neuhofen-krems.at) oder bei Angelika Steinmaßl, 07227 42 55-16, [a.steinmassl@neuhofen-krems.at](mailto:a.steinmassl@neuhofen-krems.at) wird ersucht.

#### **Weiters bei den Bezirksbauämtern:**

Bezirksbauamt Linz, 4052 Ansfelden, Traunuferstr. 98, Tel. 0732 7720 - 47500, [elisabeth.knabl-schuetz@ooe.gv.at](mailto:elisabeth.knabl-schuetz@ooe.gv.at), nur nach Voranmeldung.

---

#### **Die Beratung erstreckt sich auf:**

- ★ Bauvorschriften, Zulässigkeit von Bauvorhaben (Bauabständen, Raumhöhe, Baukonstruktion etc.)
- ★ Brandschutzerfordernisse (Brandwiderstandsklasse der Bauteile und Baustoffe)
- ★ Baugestaltung (Einfügung ins vorgegebene Orts- und Landschaftsbild)
- ★ Bautechnische und bauphysikalische Angelegenheiten (Erfordernisse des Wärme- und Schallschutzes)
- ★ Übereinstimmung von Bauten mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen
- ★ Bauliche Naturschutzbelange (Beurteilung des Bauvorhabens im Rahmen des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes)
- ★ Bauliche Behelfsmaßnahmen im Katastrophenfall (Zivilschutz)

# Übersicht / Information zum OÖ. Baurecht – Bauverfahren (Novelle 2013)

## **Welche Vorhaben müssen bewilligt oder bei der Baubehörde angezeigt werden?**

**Baubewilligung für Neu- Zu- u. Umbau von Gebäuden**, Abbruch wenn an der Grundgrenze zusammengebaut. **Errichtung od. Änderung sonstiger Bauwerke** über/unter der Erde wenn erhebliche Umwelteinwirkung od. Orts/Landschaftsbildstörung (Antennen über 3 m Höhe...), **Änderung des Verwendungszweckes wenn zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen, zu erwarten sind.**

**Bauanzeige für Änderung des Verwendungszweckes wenn Einfluss auf Statik, Brandschutz, Gesundheit, Hygiene.**

**Bauverfahren mit Verhandlung** - Ansuchen, Vorprüfung, Bauverhandlung und anschließende Bewilligung.

**Vereinfachte Bauverfahren** - bei Unterschrift der Nachbarn auf dem Bauplan entfällt die Bauverhandlung.

**Bauanzeige für Wohngebäude bis 25 m Höhe** – wenn Bebauungsplan vorhanden:

mit Bauplan, Baubeschreibung, Nachbarverzeichnis und

- Nachbarn erklären durch Ihre Unterschrift auf dem Bauplan keine Einwände zu erheben
- Planverfasser bestätigt die Übereinstimmung mit Bebauungsplan u. allen baurechtlichen Vorschriften

**Bau Anzeige für Betriebs- u. Nebengebäude** - kein Bebauungsplan erforderlich:

mit Unterlagen, Erklärungen und Bestätigungen wie vor beschrieben für

- Betriebsgebäude bis 300 m<sup>2</sup> bebauter Fläche, max. 9 m Höhe, wenn keine Tierhaltung
- Antennenanlagen in Betriebsbaugebieten über 3 m Höhe
- Nebengebäude z.B. Garagen, **Hütten über 15 m<sup>2</sup>**, Carport über 35 m<sup>2</sup> bebauter Fläche

**Bau-Anzeige für sonstige Bauvorhaben** - mit vereinfachtem Bauplan, Beschreibung, Lageplan (zum Teil kein befugter Planverfasser, Bauführer und keine Nachbarzustimmung erforderlich)

- Schutzdächer, Carports bis 35 m<sup>3</sup>, **Nebengebäude bis 15 m<sup>2</sup>** bebaute Fläche, eingeschossig, keine Wohnzwecke
- **größere Renovierungen**, Verglasung von Balkonen und Loggien, unbeheizte Wintergärten
- Hauskanalanlagen und Anschluss an den öffentlichen Kanal
- Düngersammelanlagen, geschlossene Jauche, Gülle- u. Senkgruben, Fahrhilfen über 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Schwimm- u. sonstige Wasserbecken, mit einer Tiefe über 1,50 m bzw. Wasserfläche über 35 m<sup>2</sup>
- **Photovoltaikanlagen unter 50 kW (darüber Bewilligung erforderlich), Solaranlagen, freistehend über 2 m hoch oder an Bauwerken montiert die Oberfläche mehr als 1,5 m überragend**
- **Windkraftanlagen unter 5 kW (darüber Bewilligungspflicht), Mindestabstand zu mögl. Wohnnutzungen 100 m**
- Heizungsanlagen bis 50 KW Meldepflicht mit Abnahmebefund, darüber Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht
- Abbruch von Gebäuden/teilen soweit sie nicht an der Grundgrenze mit anderen zusammengebaut sind
- Oberflächenbefestigungen, Bodenversiegelungen (Asphalt, Beton ...) ab 1000 m<sup>2</sup>
- Gelände-Veränderungen im Bauland von mehr als 1,50 m Höhe/Tiefe
- Stützmauern, freistehende Mauern über 1,50 m Höhe, Lärm/Schallschutzwände...
- Werbe- u. Ankündigungseinrichtungen über 4 m<sup>2</sup> Anzeigefläche od. wenn elektrisch betrieben

**Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben:**

- Jene vor erwähnten bei Unterschreitung der Abmessungen oder. Flächen
- Einbau von Sanitärräumen u. sonstiger Innenausbau wenn kein Einfluss auf Statik, Brandschutz...
- Baustelleneinrichtungen, Bauhütten für die Dauer der Bauausführung
- Spielhäuschen, Hundehütten bis 1,50 m Raumhöhe, Pergolen, Zaun zum Nachbarn bis max. 2 m Höhe
- Folientunnels ohne Feuerungsanlagen für Pflanzenanbau

**Für Haus- bzw. Grundstückszufahrten sowie für alle Bauwerke u. sonstige Anlagen**

(z.B. Carport, Zäune, Hecken, Teiche, Park- und Lagerplätze...):

im Bereich bis 8 m vom Straßenrand, ist die **Zustimmung** der betroffenen **Straßenverwaltung** einzuholen (Land, Gemeinde). Einfriedungen sind zu Verkehrsflächen sowie im Vorgartenbereich gegen Nachbargrundgrenzen bis zu einer Tiefe von 2 m von der Straßengrundgrenze nicht als geschlossene Mauern, Planken (undurchsichtig) auszuführen, Gesamthöhe max. 2 m. ausgenommen für Lärmschutz.

Einzelne Bäume, Baumreihen und Sträucher dürfen neben öffentlichen Straßen im Ortsgebiet nur in einem Abstand von 1 m gepflanzt werden, außerhalb des Ortsgebietes nur in einem Abstand von 3 m.

**Detail-Informationen:**

- bei der Baubehörde Gemeindeamt Tel. 4255-26
- im Bezirksbauamt Linz Bausachverständige
- im Internet Land OÖ: [www.ooe.gv.at](http://www.ooe.gv.at)