



LAND  
OBERÖSTERREICH

# Das moderne Oö. Baurecht

Nützliche Hinweise und Tipps für „Häuslbauer“



[www.land-oberoesterreich.gv.at/thema/bauenundwohnen](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/thema/bauenundwohnen)

# Inhalt

Vorwort	3
Nützliche Hinweise und Tipps	4
Baubehörden; Begriffsbestimmungen	5
Bauplatzbewilligung; Anliegerleistungen	6
Bewilligungspflichtige/Anzeigepflichtige Bauvorhaben	7
Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben; Einreichunterlagen	8
Bauverfahren	9
Nachbarrecht; Baubeginn; Bauausführung; Erlöschen der Baubewilligung	10
Baufertigstellung; Benützungsrecht; Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht; Übertretungen der Oö. Bauordnung	11
Abstandsbestimmungen	12
Energieausweis; Verwendung alternativer Energiesysteme	13
Barrierefreier Wohnbau	14
Hochwasserschutz; Stellplätze für KFZ und Fahrräder	15
Trinkwasserversorgung; Abwasserentsorgung	16
Heizungsrecht; Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung	17
Oö. Bauvorschriften	18
Beratungsstellen	19

## Impressum

**Medieninhaber und Herausgeber:** Land Oberösterreich,  
Direktion Inneres und Kommunales, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz

**Redaktion:** Mag. Karlheinz Petermandl, Direktion Inneres und  
Kommunales und DI Ernst Penninger, Direktion Umwelt und  
Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik

**Fotos:** BilderBox.com, Brenner, Fotolia, König, Landespolizeidirektion OÖ,  
Wiesinger, Ortner, Penninger, x architekten

**Grafik:** Johannes Ortner/Abteilung Presse/DTP-Center (Job 2013329)  
**DVR:** 0069264

**Stand:** 1. Juli 2013



## Oberösterreich hat modernstes Baurecht

Leistbares Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Daher haben wir im Jahr 2011 den Startschuss für eine Evaluierung des Oö. Baurechts gegeben. Die Ziele der Novelle waren klar definiert: Kostentreiber im Wohnbau aufspüren und eliminieren beziehungsweise die Behördenverfahren vereinfachen.

Die Übernahme der österreichweit harmonisierten bautechnischen Bestimmungen, das sind die Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB), bringt weiters Vereinfachungen für die Planerinnen, Planer und Bauausführenden, da über die Bundesländergrenzen hinweg die gleichen technischen Anforderungen an Bauwerke gelten.

Bei den in Oberösterreich besonders einfachen Bauverfahren soll es zu weiteren Vereinfachungen kommen: Erleichterungen bei der Baufreistellung, einfacheres Bauen mit Holz, Entfall der baubehördlichen Anzeigepflicht für Parabolantennen

und klare Regelungen für Windkraft- und Photovoltaikanlagen sind nur einige wenige Beispiele bürgernahe Bauvorschriften.

Nicht zuletzt setzen wir mit dem novellierten oberösterreichischen Baurecht ein klares Zeichen für eine kinder- und familienfreundliche Gesellschaft, denn Einwände wegen Kinderlärm können in Zukunft nicht mehr im Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden. Lärmschutzwände vor Kindergärten gehören daher der Vergangenheit an.

Diese Broschüre ist ein Leitfaden, der in erster Linie Informationen für „Häuslbauer“ beinhaltet. Alle Einzelheiten darzustellen, ist nicht möglich. Sollten Sie jedoch noch weitere Fragen haben, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ihres Gemeindeamts, Magistrats sowie des Amtes der Oö. Landesregierung gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen bereits jetzt viel Freude in Ihrem neuen Eigenheim.

Franz Hiesl  
Landeshauptmann-Stellvertreter

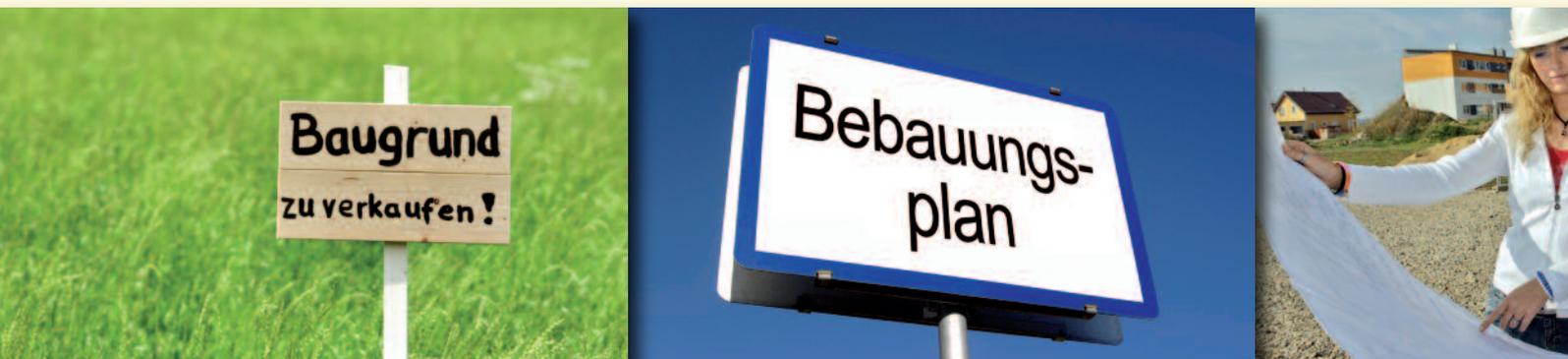
Dr. Josef Pühringer  
Landeshauptmann

# Nützliche Hinweise und Tipps

## „10 GEBOTE für Häuslbauer“ \*

1. Du sollst vor dem Grundkauf prüfen, ob das **Grundstück lastenfrei** ist.
2. Du sollst beim Gemeindeamt in den **Flächenwidmungsplan** und – falls vorhanden – in den **Bebauungsplan** sowie in **Gefahrenzonenpläne** (Hochwasser und geogene Risiken) **Einsicht nehmen**.
3. Du sollst dich erkundigen, ob noch weitere **Bewilligungen** (z. B. Naturschutz, Forst- oder Wasserrecht) für das Bauvorhaben erforderlich sind.
4. Du sollst für das Grundstück um die erforderliche **Bauplatzbewilligung** ansuchen.
5. Du sollst zur Planung und Erstellung der Baupläne einen **befugten Planverfasser** (z. B. Baumeister, Architekt) beiziehen.
6. Du sollst möglichst bald beim zuständigen Gemeindeamt deine **Bauabsichten** (Vor-entwurf) **bekannt geben** und dich beraten lassen.
7. Du sollst mit den **Nachbarn** rechtzeitig über dein Bauvorhaben reden und zur Verfahrensvereinfachung nach Möglichkeit ihre **Zustimmung einholen**.
8. Du sollst zum Bauansuchen **vollständige Unterlagen** (insbesondere Bauplan, Baubeschreibung, Energieausweise, sonstige Nachweise) beim Gemeindeamt **einreichen**.
9. Du darfst erst nach Rechtskraft der Baubewilligung (Bauanzeige) mit der **Bauausführung** beginnen.
10. Du darfst erst nach Einbringen der **Fertigstellungsanzeige** bei der Gemeinde das Gebäude benutzen.

\* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird hier nur die männliche Form benutzt. Selbstverständlich beziehen sich die Begriffe sowohl auf weibliche, wie auch auf männliche Personen.



# Baubehörden

Baubehörde in Oberösterreich ist grundsätzlich die **Gemeinde**. In erster Instanz ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister zuständig. Berufungsbehörde ist der Gemeinderat.

In den Städten Linz, Wels und Steyr ist Baubehörde erster Instanz der Magistrat, über Berufungen entscheidet dort der Stadtsenat.

Gegen letztinstanzliche Gemeindebescheide kann bis 31.12.2013 das Rechtsmittel der Vor-

stellung an die Oö. Landesregierung (als Aufsichtsbehörde) ergriffen werden, ab 01.01.2014 wird dieser Rechtsmittelweg durch eine Beschwerdemöglichkeit beim Landesverwaltungsgericht ersetzt.

Der Instanzenzug endet bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts (Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof in Wien).

# Begriffsbestimmungen

## 🏠 Bauwerk:

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

## 🏠 Gebäude:

überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann;

## 🏠 Schutzdach:

ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt;

## 🏠 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;

## 🏠 Wintergarten:

ein unbeheizbarer, belüftbarer und zum angrenzenden beheizbaren Raum nicht dauernd geöffneter verglaster Vorbau;

## 🏠 Neubau:

die Herstellung eines neuen Gebäudes sowie eines Gebäudes, bei dem nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden;

## 🏠 Umbau:

eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (z. B. hinsichtlich eines Geschoßes) als ein anderes anzusehen ist;

## 🏠 Zubau:

die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen.

Weitere Begriffe finden Sie im § 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013 und in den Begriffsbestimmungen zu den **OIB-Richtlinien**.





## Bauplatzbewilligung

**Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden** dürfen nur auf Grundstücken bewilligt werden, die von der Baubehörde mit Bescheid **zum Bauplatz erklärt** werden. Dazu ist ein Antrag erforderlich, der die entsprechenden Grundstücksdaten enthält und dem – im Fall einer Grundteilung – auch ein Teilungsplan einer Ingenieurkonsultantin oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen angeschlossen ist.

Die Bauplatzbewilligung ist unter folgenden **Voraussetzungen** zu erteilen:

- > Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers;
- > kein Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans;
- > Eignung als Bauplatz aufgrund der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Bodenbeschaffenheit, keine Hochwasser- oder Rutschungsgefahr);
- > Mindestgröße 500 m<sup>2</sup>;
- > Aufschließungsmöglichkeit durch eine
  - öffentliche Verkehrsfläche oder
  - entsprechende, mindestens 3 m breite und grundbücherlich sichergestellte Verbindung (Zufahrtsweg) zum öffentlichen Straßennetz.

Die Bauplatzeigenschaft wird in der Folge auch im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung des Bauplatzes (z. B. Vergrößerung oder Teilung) bedarf grundsätzlich ebenfalls einer Bewilligung der Baubehörde.

## Anliegerleistungen

Leistungen für die verkehrsmäßige Aufschließung von Grundstücken (z. B. Straßenherstellung) müssen zumeist von der öffentlichen Hand erbracht werden, damit es überhaupt zu einer Bebauung kommen kann. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, zumindest eine entsprechende Beitragsleistung zu verlangen. Das Oö. Baurecht kennt dabei drei Arten von Anliegerleistungen:

- > die (kostenlose) **Grundabtretung** anlässlich einer Bauplatzbewilligung;
  - > den **Beitrag zu den Kosten des Grunderwerbs** für eine öffentliche Verkehrsfläche aus Anlass einer Bauplatzbewilligung;
  - > den Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen (**Verkehrsflächenbeitrag**) anlässlich einer Baubewilligung.
- Bei einer Durchschnittsparzelle von 800 m<sup>2</sup> beträgt der Verkehrsflächenbeitrag derzeit rund 2.400 Euro.



## Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Vor der Errichtung ist um Baubewilligung anzuschreiben für:

- > den **Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden**;
- > die Errichtung oder wesentliche Änderung **sonstiger Bauwerke**, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
- > die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen (wie Lärm oder Abgase) zu erwarten sind;
- > der **Abbruch von Gebäuden** (Gebäudeteilen), soweit sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

## Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Eine Bauanzeige ist – vor Beginn der Bauausführung – insbesondere einzubringen für:

- > die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken;
- > die **größere Renovierung** von Gebäuden;
- > die **sonstige Änderung** oder Instandsetzung von Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen;
- > die Errichtung von **Hauskanalanlagen** (= Entsorgungsleitungen für häusliche Abwässer vom Objekt zur öffentlichen Kanalisation);
- > die Errichtung von **Senkgruben**;
- > die Errichtung von **Wintergärten** sowie die Verglasung von Balkonen und Loggien;
- > die Herstellung von **Schwimm- und Wasserbecken** sowie von Schwimmteichen mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 35 m<sup>2</sup>;
- > die Anbringung oder Errichtung von **Photovoltaikanlagen** und **thermischen Solaranlagen**, soweit sie
  - freistehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem Gelände beträgt oder
  - die Oberfläche baulicher Anlagen (z. B. die Dachfläche) um mehr als 1,5 m überragen;
- > die Veränderung der **Höhenlage im Bauland** um mehr als 1,5 m;
- > die Errichtung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen **Gebäuden bis 15 m<sup>2</sup>** (wie Gartenhütten);
- > die Errichtung freistehender oder angebauter **Schutzdächer bis 35 m<sup>2</sup>** (wie Carports);
- > den **Abbruch** von freistehenden Gebäuden;
- > **Stützmauern** und **freistehende Mauern** mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung von insgesamt mehr als 2,5 m.

Eine eigene Bauanzeige **entfällt** allerdings, wenn das Bauvorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mitbewilligt wird.

# Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen etwa:

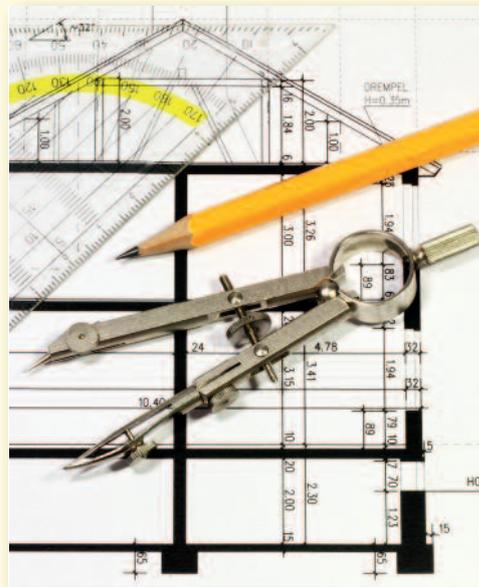
- › Baustelleneinrichtungen (wie Bauhütten) für die Dauer der Bauausführung;
- › Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 m;
- › Einfriedungen;
- › Pergolen;

- › Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Wasserfläche bis zu 35 m<sup>2</sup>;
- › die Anbringung oder Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie thermischen Solaranlagen, soweit sie nicht anzeigepflichtig sind (siehe oben).

## Einreichunterlagen

### Baubewilligungsansuchen

- Bauplan von einer befugten Person (z. B. Baumeisterin oder Baumeister, Architektin oder Architekt)
- Baubeschreibung
- Energieausweis beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie einer größeren Renovierung eines Gebäudes;
- aktueller Gefahrenzonenplan (soweit vorhanden);
- Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer des betroffenen Bauplatzes;
- Verzeichnis der Nachbargrundstücke;
- Befund über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund), soweit kein Anschluss an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage erfolgt.



### Bauanzeige

- je nach Art des Bauvorhabens ein Bauplan oder lediglich eine zeichnerische Darstellung (Skizze) sowie eine ausreichende Beschreibung



# Bauverfahren

## Baubewilligungsverfahren

- > **Einreichung** des Baubewilligungsansuchens (mit Beilagen) bei der Baubehörde;
- > **Vorprüfung** durch die Baubehörde (Erfordernis einer Bauplatzbewilligung, Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie zwingenden Bauvorschriften);
- > **mündliche Bauverhandlung** an Ort und Stelle unter Beiziehung einer Bausachverständigen oder eines Bausachverständigen; zur Bauverhandlung werden die Parteien (das sind die Bauwerberin und der Bauwerber sowie die Nachbarn) sowie die zuständige Straßenverwaltung, die Planverfasserin oder der Planverfasser geladen; bei der Bauverhandlung wird das Bauvorhaben erklärt und erörtert sowie auf seine Übereinstimmung mit dem Bauvorschriften überprüft; die Nachbarn haben Gelegenheit, Einwendungen zu erheben;
- > Erteilung der **Baubewilligung**  
Ist das Bauvorhaben bewilligungsfähig, hat die Baubehörde einen schriftlichen Baubewilligungsbescheid (mit erforderlichen Auflagen und Bedingungen) zu erlassen, andernfalls ist die Baubewilligung zu versagen.

## „Vereinfachtes“ Baubewilligungsverfahren (Entfall der Bauverhandlung)

Wenn alle Nachbarn auf dem Bauplan schriftlich erklären, dass sie keine Einwendungen



gegen das Bauvorhaben erheben, **entfällt** die Bauverhandlung. Damit kann die Baubewilligung nach rechtlicher und technischer Prüfung kurzfristig erteilt werden.

## Bauanzeigeverfahren

Die Baubehörde prüft, ob das angezeigte Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht. Wird das Vorhaben nicht innerhalb von **acht Wochen** ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige untersagt, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Ein Baubeginn ist aber auch dann zulässig, wenn die Baubehörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber bereits vorher schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung nicht stattfindet.

## „Baufreistellung“



Das Baufreistellungsverfahren – als besonders kurzes und einfaches Bauanzeigeverfahren – ist unter folgenden zwingenden Voraussetzungen möglich:

- > Der Bauplatz muss von einem **Bebauungsplan** erfasst sein.
- > Sämtliche Nachbarn müssen auf dem Bauplan schriftlich auf **Einwendungen verzichten**.
- > Die befugte Planverfasserin oder der befugte Planverfasser muss auf dem Bauplan schriftlich **bestätigen**, dass das Bauvorhaben dem Bebauungsplan und allen Bauvorschriften entspricht.



## Nachbarrecht

Nachbarn sind

- › bei **Wohngebäuden**: die Eigentümerinnen und Eigentümer (also etwa nicht Mieterinnen oder Mieter) der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens **10 m** entfernt sind (eine öffentliche Straße dazwischen scheidet die Nachbareigenschaft somit nicht automatisch aus!);
- › bei **allen anderen Bauvorhaben** (also etwa Betriebs- oder Geschäftsbauten) jene Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die vom Baugrundstück höchstens **50 m** entfernt sind.

Findet eine mündliche Verhandlung statt, werden die Nachbarn als Parteien des Verfahrens aber nur dann anerkannt, wenn sie vor oder aber spätestens bei der Bauverhandlung **Einwendungen** gegen das Bauvorhaben erheben. **Zulässige** Nachbareinwendungen bestehen nur in den Bereichen, in denen das Oö. Baurecht den Nachbarn auch ein Mitspracherecht einräumt (z. B. betreffend Abstände, den Brandschutz oder schädliche Umwelteinwirkungen wie Immissionen durch Lärm oder Abgase).

**Unzulässig** sind dagegen Einwendungen, die sich auf die Entwertung des Nachbargrundstücks, die Beeinträchtigung eines Servituts, der bisherigen Aussicht oder den Entzug von Licht und Sonne beziehen.

## Baubeginn; Bauausführung

Wird innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Baubewilligungsbescheids kein Rechtsmittel eingebracht oder auf die Abgabe eines Rechtsmittels verzichtet, wird die Baubewilligung **rechtskräftig** und es kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Die Bauherrschaft hat sich zur Ausführung des Bauvorhabens eines **gesetzlich befugten Bauführers** (insbesondere Baumeisterin oder Baumeister, Ingenieurkonsulentin oder Inge-

neurkonsulenten für Bauwesen) zu bedienen. Die Bauführerin oder der Bauführer sowie auch ein Wechsel ist der Baubehörde unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauführerin und der Bauführer haften für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Bauausführung und überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die mit der Bauausführung zusammenhängen.

## Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung **erlischt** innerhalb von **drei Jahren**, wenn nicht innerhalb dieser Zeit mit der Bauausführung begonnen worden ist. Wurde zwar innerhalb der dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen so erlischt die Baubewilligung weiters auch dann, wenn das Bau-

vorhaben nicht innerhalb von **fünf Jahren** nach Beginn der Bauausführung fertig gestellt wurde. Über Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn können diese Fristen durch die Baubehörde allerdings verlängert werden.

## Baufertigstellung; Benützungsrecht

Die Fertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist von der Bauherrin oder vom Bauherrn der Baubehörde lediglich **schriftlich** mitzuteilen (**Baufertigstellungsanzeige**). Die Baufertigstellung kann sich auch auf selbstständig benützbare Gebäudeteile beziehen. Eine eigene Benützungsbewilligung („Kollaudierung“) gibt es nicht mehr.

Die Bauherrin oder der Bauherr übernehmen allerdings mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die volle Verantwortung für die ordnungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens. Die zivilrechtliche Haftung der Bauführerin oder des Bauführers gegenüber der Bauherrin oder dem

Bauherrn bleibt jedoch selbstverständlich weiter bestehen.

**Acht Wochen** nach Einbringen der Fertigstellungsanzeige darf das Gebäude **benützt** werden; es sei denn, die Baubehörde hat bereits vorher mitgeteilt, dass gegen die Untersagung keine Einwände bestehen.

Die Baubehörde hat allerdings die Benützung binnen acht Wochen zu **untersagen**, wenn Folgendes festgestellt wird:

- **bewilligungspflichtige Planabweichungen** oder
- **Mängel**, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

## Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht

Während der Bauausführung kann sich die Baubehörde bei allen Bauführungen von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie von Bedingungen und Auflagen des Baubescheids überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist dabei der Zutritt jederzeit zu gestatten. Stellt die Baubehörde Mängel fest (wie eine unbefugte Bauführung, das Fehlen einer befugten Bauführerin oder eines befugten Bauführers oder Planabweichungen), so hat sie die Fortsetzung der Bauausführung zu untersagen (= **Baueinstellung**).

Die **behördliche Bauaufsicht** erstreckt sich aber auch auf die Zeit nach der Baufertigstellung. So dürfen auch Wohngebäude nur im Rahmen der erteilten Baubewilligung benützt werden. Eine bewilligungswidrige Benützung ist von der Baubehörde bescheidmässig zu untersagen. Darüber hinaus ist die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, das Gebäude in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand **zu erhalten**. Auch Mängel des Bauzustands verpflichten die Baubehörde zum Einschreiten.

## Übertretungen der Oö. Bauordnung

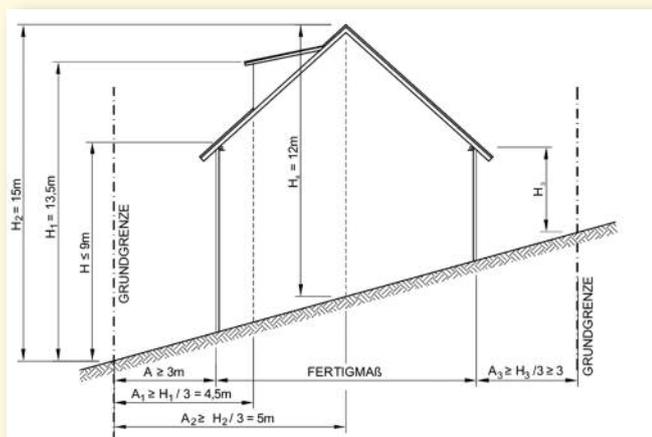
Die Zurücknahme von Bauvorschriften und die gleichzeitige Stärkung der Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite verlangt auf der anderen Seite verstärkte Sanktionen, wenn dieser Vertrauensvorschuss gebrochen und bewusst Gesetzeswidrigkeiten stattfinden. Beispielsweise stellen eine **unbefugte Bauführung** (= Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauwerks ohne Bau-

bewilligung), eine nicht bewilligte Planabweichung, die Bauausführung ohne befugten Bauführer oder die Missachtung von Vorschriften und Auflagen des Baubewilligungsbescheids **Verwaltungsübertretungen** dar, die mit einer Höchststrafe bis zu 36.000 Euro bedroht sind. Für sogenannte „Schwarzbauten“ ist sogar eine Mindeststrafe von 1.450 Euro vorgesehen.

# Bautechnische Anforderungen

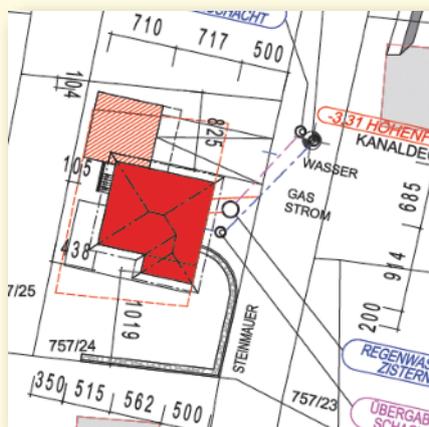
## Abstandsbestimmungen

Abstände von Gebäuden und Schutzdächern zu Grundgrenzen regelt vorrangig der **Bebauungsplan** der Gemeinde. Da diese Pläne sehr unterschiedlich sind, sollte vor Planungsbeginn unbedingt in den für den betroffenen Bauplatz geltenden Bebauungsplan Einsicht genommen werden!



Wenn **kein** Bebauungsplan vorhanden ist gilt Folgendes:

- > Der Abstand von der **fertigen** Außenwand eines Gebäudes zur Grundgrenze muss **mindestens 3 m** betragen.
- > Der weitest vorspringende Teil eines Schutzdaches muss mindestens 2 m von der Grundgrenze entfernt sein.
- > Der Abstand zur **Straßengrundgrenze** wird durch die jeweilige Straßenverwaltung festgelegt (Gemeinde, Land).
- > Mit (Teilen von) Gebäuden und Schutzdächern darf bis **zur Grundgrenze herangebaut** werden, wenn:
  - keine Betriebsräume und keine Tierhaltung;
  - keine näher als 2 m zur Nachbargrundgrenze gerichteten Fenster;



- Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge max. 15 m;
- Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen höchstens 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;
- Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) max. 7 m;
- dem Nachbargrundstück zugewandter First von Pultdächern max. 3 m über dem Erdgeschoßniveau.

Die **Mindestabstände** zu den Nachbargrundgrenzen können **unterschritten** werden mit:

- > Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen nach technischer Notwendigkeit zur Sanierung der Außenwände bei bestehenden baulichen Anlagen;
- > Erkern, Gesimsen, Portalen, Schaufenstern, Sockeln, Ziergliedern und dergleichen um 1 m;
- > das künftige Gelände überragenden Terrassen und Treppen im Freien, Balkonen, üblichen Dachvorsprüngen und angebauten Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden;
- > Lichtschächten, Keller- einwurfsschächten und Treppen im Freien, jeweils unmittelbar auf oder unter dem Niveau des künftigen Geländes;
- > Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen (wie mit Keller- oder Schutzräumen und Tiefgaragen).

## Energieausweis

Beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie bei einer größeren Renovierung eines Gebäudes ist der Baubehörde ein von einer befugten Person erstellter **Energieausweis** vorzulegen.

**Ausgenommen** sind kleine Gebäude bzw. Zubauten mit jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> bebauter Fläche.

Der Energieausweis gilt **zehn Jahre** ab dem Datum der Ausstellung.

**Energieausweis für Wohngebäude**

BEZEICHNUNG: Musterhaus

Gebäudeart: Erdgeschoss

Nützlichkeitsprofil: Erdgeschoss

Strasse: [unbekannt]

PLZ/Ort: 4020 Linz

Grundstück: [unbekannt]

Baujahr: 2013

Letzte Veränderung: [unbekannt]

Katastralgemeinde: Linz

KO-Nr.: 4020

Seitenzahl: 2/2

SPZIFISCHER HEIZWÄRMEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWW in	PEB in	CO <sub>2</sub> in	Wert
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				

Weitere Informationen zum Energieausweis finden Sie auf der Homepage des Landes OÖ unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/80545\\_DEU\\_HTML.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xsl/80545_DEU_HTML.htm) und beim OÖ Energiesparverband unter: [www.esv.or.at/info-service/publikationen/energieausweis/](http://www.esv.or.at/info-service/publikationen/energieausweis/)

## Verwendung alternativer Energiesysteme

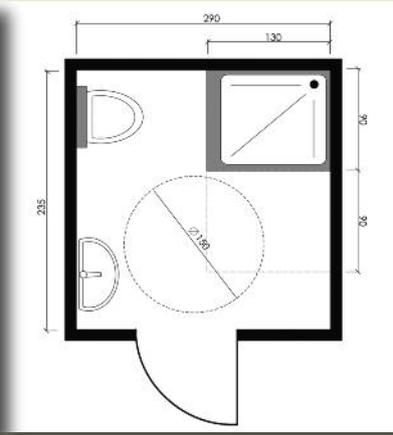
Beim Neubau und einer größeren Renovierung von Gebäuden muss vor Baubeginn die technische, ökologische und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen geprüft und dokumentiert werden.

**Hocheffiziente alternative Energiesysteme** sind beispielsweise:

- > Zentrale Heizungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen (z. B. Holz);
- > Kraft-Wärme-Kopplung;
- > Fern-/Nahwärme, wenn sie ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen stammt;
- > Wärmepumpen.



# Barrierefreier Wohnbau



Barrierefreies Bauen bedeutet Bauen für alle Menschen mit allen Veränderungen, die im Lauf eines jeden Lebens eintreten können. Barrierefreies Bauen bringt daher für alle Menschen Vorteile, nicht nur für Ältere und Menschen mit physischen Beeinträchtigungen.

In Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen sind die Wohnungen so zu planen und auszuführen, dass sie gegebenenfalls mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können (**anpassbarer Wohnbau**).

Gebäude mit **maximal 3** Wohnungen müssen **nicht verpflichtend** barrierefrei gebaut werden.

Allerdings sieht die **Oö. Eigenheim-Verordnung 2012** eine **erhöhte Wohnbauförderung** für die barrierefreie Gestaltung von solchen Bauten vor.

Voraussetzungen dafür sind:

- > Barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Wohnschlafraum, WC, Dusche und Küche in der Eingangsebene;
- > Ausführung der Installationen im Sanitär- und Badbereich so, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist (ohne Erfordernis der Verlegung von Sanitäranschlüssen und Leitungen);
- > Durchgangslichte von Türen mindestens 80 cm.

## Nähere Auskünfte

### Abteilung Wohnbauförderung

Bahnhofplatz 1, 4021 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-141 51  
Fax: (+43 732) 7720-214 395  
E-Mail: [wo.post@ooe.gv.at](mailto:wo.post@ooe.gv.at)



### OÖ Energiesparverband

Landstraße 45, 4020 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-143 80  
E-Mail: [office@esv.or.at](mailto:office@esv.or.at)  
Internet: [www.esv.or.at/bauen-wohnen/weitere-themen/barrierefreie-bauweise/](http://www.esv.or.at/bauen-wohnen/weitere-themen/barrierefreie-bauweise/)



## Hochwasserschutz



Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind im **100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** sowie in der **roten oder gelben Gefahrenzone** im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes hochwassergeschützt zu planen und auszuführen.

Unter **hochwassergeschützter Gestaltung** ist insbesondere zu verstehen:

- › Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen mindestens 20 cm über dem Niveau des Hochwasserabflussbereichs;

- › Baukörper gegenüber dem Untergrund abdichten oder aufgeständerte Bauweise;
- › Gebäudeöffnungen mit Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen gegen einen Wassereintritt und Bereithalten der dazu erforderlichen technischen Einrichtungen;
- › Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher.

**Sogar** Wohngebäude, die durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. Damm) geschützt sind, müssen hochwassergeschützt ausgeführt werden.

## Stellplätze für KFZ und Fahrräder



Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Wohngebäuden ist auf dem Bauplatz je Wohnung zumindest 1 Stellplatz für **Kraftfahrzeuge** zu errichten – soweit ein Bebauungsplan nicht mehr fordert.

Verpflichtende Stellplätze für **Fahrräder** sind beim Neubau von Gebäuden erst bei mehr als 3 Wohnungen erforderlich.

# Trinkwasserversorgung

Bei jedem Neubau von Wohngebäuden muss eine **ausreichende** Versorgung mit **einwandfreiem Trinkwasser** sichergestellt werden.

Soweit keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden ist, ist dem Antrag um Baubewilligung ein Nachweis über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (**Wasserbefund**) anzuschließen.

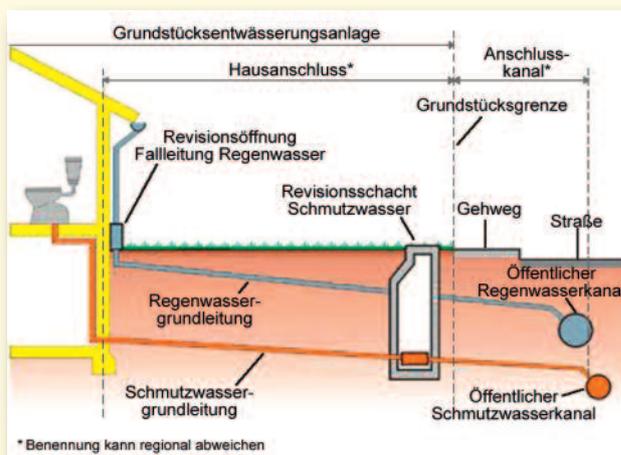
Nach dem **Oö. Wasserversorgungsgesetz** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an eine öffentliche Trinkwasserversorgung**, wenn die kürzeste Entfernung zu einer Versorgungsleitung nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat insbesondere die Wirkung, dass das Trink- und Nutzwasser in Gebäuden ausschließlich aus der öffentlichen Wasserversorgung gedeckt werden muss.



# Abwasserentsorgung

Bei Bauwerken sind die anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer unter Berücksichtigung ihres Verwendungszwecks entsprechend zu sammeln und zu entsorgen.

Nach dem **Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation**, wenn die kürzeste Entfernung zum Kanalstrang nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat die Wirkung, dass die anfallenden Abwässer nach Maßgabe der Einleitungsbedingungen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten sind.



## Senkgruben

Die Errichtung von Senkgruben ist **ausnahmsweise** nur dann zulässig, wenn dies im Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde vorgesehen ist. Voraussetzung ist dabei, dass in einem Zeitraum von vier Wochen normalerweise nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> häusliches Abwasser anfällt und die Speicherkapazität der Senkgrube für zwei Monate ausreicht.

Vor Errichtung der Senkgrube ist eine Bauanzeige bei der Baubehörde einzubringen.

Die Fertigstellung der Senkgrube ist der Baubehörde unter Vorlage eines **Dichtheitsattests** der Bauführerin oder des Bauführers anzuzeigen.

Über die Entsorgung der Senkgrubeneinhalte sind **Nachweise** zu führen.

## Heizungsrecht

Die Errichtung der Heizungsanlage ist je nach Art und Größe nach dem **Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002** bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Vor der Errichtung der Anlage ist daher mit dem zuständigen Gemeindeamt Kontakt aufzunehmen.

Die Fertigstellung ist unter Vorlage eines Abnahmebefunds meldepflichtig.



## Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung

Aus Anlass von bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen oder einer anzeigepflichtigen größeren Renovierung **müssen** die **obersten zugänglichen Decken** von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes **oder** die unmittelbar **darüberliegenden Dächer** so gedämmt werden, dass sie den aktuellen Mindestanforderungen an die Wärmedämmung entsprechen.

Dies gilt **nicht**

1. für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. für Baumaßnahmen, für die kein Energieausweis erforderlich ist, oder
3. falls die für die nachträgliche Wärmedämmung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.



## Oö. Bauvorschriften

### LANDESGESETZBLATT FÜR OBERÖSTERREICH

Jahrgang 2013  
Ausgegeben und versendet am 20. April 2013  
No. 36  
Ö. Bauvorschriften 2013 – Oö. BauO 2013, Oö. Bautechnikgesetz 2013 – Oö. BauTG 2013, Oö. Bautechnikverordnung 2013 – BauTV 2013, OIB-Richtlinien 2011  
28. Stück  
Bekanntmachung Nr. 23 Landesregierung, 21. 04. 2013, AB Nr. 1 (G) und 18. 04. 2013, § 10

Die für das Bauen maßgeblichen Bauvorschriften für Oberösterreich sind:

Oö. Bauordnung 1994 – Oö. BauO 1994  
Oö. Bautechnikgesetz 2013 – Oö. BauTG 2013  
Oö. Bautechnikverordnung 2013 – BauTV 2013  
OIB-Richtlinien 2011

	INHALTSVERZEICHNIS
§ 1	Öffnungsbereich
§ 2	Begriffsbestimmungen
	1. HAUPTSTÜCK ALLGEMEINES
	3. HAUPTSTÜCK ALLGEMEINE BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN
§ 3	Allgemeine Anforderungen
	1. ABSCHNITT ALLGEMEINE BAUTECHNISCHE ANFORDERUNGEN
§ 4	Anforderungen
	2. ABSCHNITT MECHANISCHE FESTIGKEIT UND STANDSICHERHEIT
§ 5	Allgemeine Anforderungen
§ 6	Tragfähigkeit des Bauwerks im Brandfall
§ 7	Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerks
§ 8	Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke
§ 9	Fluchwege
§ 10	Editionen für Rettung und Lastabfuhr
	3. ABSCHNITT BRANDSCHUTZ
§ 11	Allgemeine Anforderungen
§ 12	Sanitärerhaltungen
§ 13	Abwasser
§ 14	Sonstige Abflüsse
§ 15	Abfälle
§ 16	Schutz vor Feuchtigkeit
§ 17	Trinkwasser
§ 18	Trinkwasser
§ 19	Intensivieren aus dem Bauwerk und den Untergrund
	4. ABSCHNITT HYGIENE, GESUNDHEIT UND UMWELTSCHUTZ

## Sonstige Bauvorschriften

Oö. Wasserversorgungsgesetz  
Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001  
Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002  
Oö. Heizungsanlagen- und Brennstoffverordnung

## LINKS

zu den Oö. Bauvorschriften:

[www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xml/28524\\_DEU\\_HTML.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/ooe/hs.xml/28524_DEU_HTML.htm)

Informationen zu den bautechnischen Anforderungen in den durch die Oö. Bautechnikverordnung 2013 verbindlich erklärten **OIB-Richtlinien** finden Sie auch auf der Homepage des Österreichischen Instituts für Bautechnik unter:

[www.oib.or.at/](http://www.oib.or.at/)





## Beratungsstellen

 **Auskünfte zum Oö. Baurecht erhalten Sie bei der zuständigen Baubehörde (Gemeinde, Magistrat) sowie beim Amt der Oö. Landesregierung:**

### Zu rechtlichen Fragen

**Direktion  
Inneres und Kommunales**

Bahnhofplatz 1, 4021 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-124 71  
Fax: (+43 732) 7720-212 844  
E-Mail: [baur.ikd.post@ooe.gv.at](mailto:baur.ikd.post@ooe.gv.at)



### Zu technischen Fragen

**Direktion  
Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung  
Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik**

Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-135 28  
Fax: (+43 732) 7720-21 29 98  
E-Mail: [ubat.post@ooe.gv.at](mailto:ubat.post@ooe.gv.at)



### Regional in den jeweiligen Bezirksbauämtern

**Bezirksbauamt Gmunden**

Stelzhamerstraße 13, 4810 Gmunden  
Tel.: (+43 7612) 755 93-512  
Fax: (+43 7612) 755 93-520  
E-Mail: [ubat-bba-gm.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-gm.post@ooe.gv.at)

**Bezirksbauamt Linz**

Traunuferstraße 98, 4052 Ansfelden  
Tel.: (+43 732) 7720-475 00-24 75  
Fax: (+43 732) 7720-24 75 99  
E-Mail: [ubat-bba-l.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-l.post@ooe.gv.at)

**Bezirksbauamt Ried im Innkreis**

Parkgasse 1, 4910 Ried im Innkreis  
Tel.: (+43 7752) 823 48-685 01  
Fax: (+43 732) 7720-24 76 99  
E-Mail: [ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at)

**Bezirksbauamt Wels**

Durisolstraße 7, 4600 Wels  
Tel.: (+43 7242) 448 58-10  
Fax: (+43 732) 7720-24 77 99  
E-Mail: [ubat-bba-we.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-we.post@ooe.gv.at)

**[www.land-oberoesterreich.gv.at/thema/bauenundwohnen](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/thema/bauenundwohnen)**

