



**MARKTGEMEINDEAMT OTTNANG AM HAUSRUCK**

4901 OTTNANG AM HAUSRUCK, Marktplatz 1

10.02.2021

Pol. Bezirk Vöcklabruck, Land Oberösterreich

Telefon:07676/7255-16

E-mail: binder@ottnang.ooe.gv.at  
DVR-Nr. 0428027

Zahl: Bau-401-Sonnleiten 33-2021/Bi

Gegenstand: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 10 Parkplätzen,  
sowie Abbruch des Bestandsgebäudes  
auf dem Grdst. Nr. 425/1, EZ 702, KG 50202 Bruckmühl  
Baubewilligung

Bezug: Ihr Ansuchen vom 28.08.2020  
Eingelangt am 17.09.2020

KF Verwaltung GmbH  
Feldstraße 39/1/4  
4813 Altmünster

## Bescheid

I. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere des am 19.01.2021 durchgeführten Lokalaugenscheines, wird Ihnen gemäß § 35 (1) der Oö. BauO 1994 idgF die

## Baubewilligung

für den

### **NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT 8 WOHN EINHEITEN UND 10 PARKPLÄTZEN, SOWIE ABRUCH DES BESTANDSGEBÄUDES**

auf dem Grundstück Nr. 425/1, EZ 702, KG 50202 Bruckmühl, entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Einreichplan des Bmst. Ing. Gerhard Fallmann, Bauprojektmanagement, Weinbach 102, 5360 St. Wolfgang Plan Nr. EP\_SON\_01 vom 28.08.2020, ergänzender Lageplan Plan Nr. EP\_SON\_01\_L vom 19.01.2021, sowie der Baubeschreibung des Planverfassers vom 28.08.2020, erteilt.

Gemäß § 35 (2) und (3) Oö. BauO 1994 idF werden folgende **Auflagen** für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:



1. Vor Baubeginn ist der Behörde der Bauführer namhaft zu machen und dieser hat den Baubeginn schriftlich bei der Baubehörde anzuzeigen.
2. Vor Durchführung der Bauarbeiten ist mit den Verfügungsberechtigten von ober- und unterirdischen Leitungen das Einvernehmen herzustellen.
3. Abzubrechende Bauteile und Schutt sind nach Erfordernis gegen übermäßige Staubentwicklung anzufeuchten. Zum Abwurf von Schutt sind dichte Schlauchrutschen und geschlossene Container zu verwenden.
4. Die Abbrucharbeiten sind von einem befugten Bauführer nach den Regeln der Technik und unter Beachtung der erforderlichen Arbeitnehmerschutzmaßnahmen auszuführen. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind an den Endstellen fachgerecht abzuschließen und zu kennzeichnen.
5. Unter dem künftigen Niveau liegende aufzulassende Räume sind entsprechend verdichtet aufzufüllen, sodass nachträgliche Setzungen vermieden werden. Zur Verhinderung von Wassersäcken sind Böden und Wände zu durchlöchern.
6. Die Baudurchführung, insbesondere die Fundierung ist in konstruktiver und bauphysikalischer Hinsicht entsprechend den statischen Erfordernissen, abgestimmt auf die Bodenverhältnisse, vorzunehmen. Dabei sind auch beim Baugrubenaushub sowie beim fertiggestellten Bauvorhaben geeignete Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Auf das möglicherweise notwendige, geologische Gutachten wird hingewiesen.
7. Bei Stiegen, Balkonen, Terrassen und allen absturzgefährlichen Stellen (bei Absturzhöhen von mehr als 60 cm) sind standsichere Geländer oder Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzubringen, die auch Kinder ausreichend schützen (ÖNORM B 5371).
8. In absturzgefährdeten Bereichen sind Fensterelemente mit Fixverglasungen bis zu einer Mindesthöhe von 1,00 m über dem Fußboden in Verbundsicherheitsglas (VSG) auszuführen. Alternativ können auch andere geeignete Absturzsicherungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m ausgeführt werden.
9. Die Elektroinstallation ist entsprechend dem Elektrotechnikgesetz und den geltenden ÖVE-Vorschriften durch eine befugte Fachfirma auszuführen. Dabei sind die Bestimmungen über Feuchträume, feuer- und erdschlussgefährdete Räume besonders zu beachten. Die Wirksamkeit dieser Schutzmaßnahmen ist vor Inbetriebnahme der elektrischen Anlage von einem behördlich konzessionierten Elektronunternehmen zu überprüfen.
10. Das Bauvorhaben ist mit einer dauernd wirksamen Blitzschutzanlage entsprechend der ÖNORM ÖVE EN 62305-3 auszustatten. Die Blitzschutzanlage ist von einem konzessionierten Blitzschutzunternehmen herzustellen und wiederkehrend auf die Funktionsfähigkeit überprüfen zu lassen. Die Prüfprotokolle sind der Baubehörde vorzulegen. Alternativ ist ein rechnerischer Nachweis einer akkreditierten Prüfstelle zu erbringen, dass eine Blitzschutzanlage nicht erforderlich ist.
11. Für die erste Löschhilfe sind auf Grundlage der TRVB-F-124 tragbare Feuerlöscher gemäß EN 3 an gut sichtbaren und leicht zugänglichen Stellen anzubringen und alle 2 Jahre auf ihre Betriebssicherheit überprüfen zu lassen. Die Standplätze sind entsprechend der ÖNORM EN ISO 7010 zu kennzeichnen. Die Auswahl der Löschgeräte hat durch einen Sachkundigen (z.B. geprüfter Löscherwart), die Feuerwehr oder die Brandverhütungsstelle für OÖ zu erfolgen.
12. Innenliegende Räume sind ausreichend zu be- und entlüften.



13. Die Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer hat auf eigenen Grund und Boden und jedenfalls ohne Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften zu erfolgen (ÖNORM B2506 Teil 1 bzw. dem Arbeitsblatt ATV Regelblatt 138 sowie ÖWAV-Regelblättern 35 und 45 idgF). Erforderlichenfalls ist eine entsprechend dimensionierte Retentionsanlage vorzusehen.
14. Geneigte Dachflächen sind mit wirksamen Schneefangvorrichtungen (Schneerechen, Schneehacken etc.) auszustatten.
15. Für die erste Löschhilfe ist im Nahbereich der überdachten Stellplätze ein geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle anzubringen. Auf die zweijährige Überprüfungspflicht wird hingewiesen.
16. Der Fußboden der überdachten Stellplätze ist flüssigkeitsdicht und ölbeständig, ohne Ablauf und ohne Gefälle ins Freie auszubilden.
17. Die Stellplatz- und Zufahrtsbereiche im Anschluss an das öffentliche Gut dürfen eine Neigung von maximal 5 % erhalten.
18. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde vom Bauauftraggeber gem. § 43 Oö. BauO 1994 idF. anzuzeigen und dazu folgende Befunde und Atteste vorzulegen:
  - Schlussbericht (Befund) des Bauführers über die bewilligungsgemäße und fachtechnisch einwandfreie Ausführung, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie Ausführung
  - Elektro- und Blitzschutzatteste einer befugten Elektrofachperson

#### Hinweise

- Das Bauvorhaben ist, soweit in den folgenden Punkten nichts anderes festgelegt wird, projektmäßig (entsprechend dem Bauplan, einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung eventueller im Befund beschriebenen Abänderungen und Ergänzungen von einem befugten Bauführer in statisch einwandfreier Form unter Beachtung der Oö. Baugesetzgebung (BauO, BauTG, BauTV jeweils idgF.) und der angetroffenen Bodenverhältnisse auszuführen.
- Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 3 des Oö. BauTG entsprechen. Auf die Mindestanforderungen des Wärme- und Schallschutzes gem. § 5 bzw. 6 Oö. BauTV wird hingewiesen.
- Entsprechend dem Bauarbeiterkoordinationsgesetz ist der Bauherr verpflichtet einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu bestellen, wenn auf der Baustelle gleichzeitig oder aufeinander folgend Arbeitnehmer mehrerer Unternehmen tätig sind.
- Das Gemeindegebiet von Otnang am Hausruck ist grundsätzlich als Radonrisikogebiet eingestuft. Bei der Bauausführung ist daher die ÖNORM S 5280-2 zu beachten. Vor allem ist auf eine luftdichte Abdichtung erdberührter Bauteile gegen den umgebenden Boden zu achten.  
Weitere Informationen erhalten Sie beim Amt der OÖ. Landesregierung, Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz, Linz.
- Die Aufenthaltsräume (ausgenommen Küche) sowie Gänge, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, sind mit unvernetzten Heimrauchmeldern auszustatten.
- Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist unverzüglich der Behörde anzuzeigen und der neue Bauführer hat die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gem. § 40 Oö. BauO zu unterfertigen.
- Auf die eigene Anzeigepflicht des Personenaufzuges entsprechend OÖ. Aufzugsgesetz wird hingewiesen.
- Abbruchvorhaben sind entsprechend dem Oö. Abfallwirtschaftsgesetz 2009 von der Gemeinde den Bezirksabfallverbänden zu melden.
- Die Zustimmung des Straßenerhalters ist zu erwirken.



- Betreffend die Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf das Informationsblatt zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich (Informationsblatt Luftwärmepumpen OÖ – April 2016) des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, hingewiesen (lt. Beilage).

## II. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde einzuzahlen.

a) Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 (OÖ GVV 2012)		
Tarifpost G/8 (Neubau Wohnhaus)	€	104,70
Tarifpost G/11a (Abbruch Bestand) 2 Stockwerke á 23,87	€	47,74
b) Kommissionsgebühren nach § 77 AVG iVm der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013, LGBl Nr. 82/2013		
für angefangene 1 halbe Stunde x 1 Amtsorgan	€	20,40
c) Bundesgebühren für Ansuchen, Pläne und Baubeschreibungen, Energieausweis, gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl.Nr. 267 i.d.F. BGBl.Nr. I 104/2019	€	<u>101,10</u>
 Somit insgesamt	€	<u><u>273,94</u></u>

In dieser Vorschreibungssumme ist keine Umsatzsteuer enthalten.

## Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie **binnen vier Wochen** nach Zustellung **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.



**Die Beschwerde ist schriftlich<sup>1</sup> beim Gemeindeamt einzubringen** und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:<sup>2,3</sup>

*Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.*

*Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.*

*Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.*



Der Bürgermeister:

(Friedrich Neuhofer)

FdRdA.:

(Binder)

<sup>1</sup> Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der [bescheiderlassende Gemeinde] unter [www.gemeinde.gv.at](http://www.gemeinde.gv.at).

<sup>2</sup> Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs 5 Gebührengesetz.

<sup>3</sup> Beachten Sie im Bauverfahren: gemäß § 14 TP 6 Abs 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.



**Beilagen:**

Zahlschein

Niederschrift vom 19.01.2021

Stellungnahme des Straßenerhalters vom 09.02.2021

**HINWEISE:**

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 O.ö. BauO 1994).

2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 O.ö. BauO 1994 nicht vorliegen.

3. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.

**Dieser Bescheid ergeht an:**

1. Bmst. Ing. Gerhard Fallmann, Bauprojektmanagement, Weinbach 102, 5360 St.

Wolfgang





**MARKTGEMEINDEAMT OTTNANG AM HAUSRUCK**

**4901 OTTNANG AM HAUSRUCK, Marktplatz 1**

**Pol. Bezirk Vöcklabruck, Land Oberösterreich**

Telefon:07676/7255-16

E-mail: binder@ottnang.ooe.gv.at  
DVR-Nr. 0428027

Zahl: Bau-401-Sonnleiten 33-2020/Bi

Ansuchen vom 28.08.2020

Eingelangt am 17.09.2020

**Ermittlungsverfahren zum vereinfachten Bauverfahren**  
**„Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten**  
**und 10 Parkplätzen sowie Abbruch Bestandsgebäude“**

Aufgenommen im Bauamt der Marktgemeinde Ottnang am Hausruck, Marktplatz 1, 4901 Ottnang/H., am 19.01.2021

**Anwesende:** Johanna Platzer, Bezirksbauamt Gmunden  
VB Marion Binder, Marktgemeinde Ottnang/H.

**Bauvorhaben:** Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 10 Parkplätzen sowie  
Abbruch Bestandsgebäude

**Bauwerber:** KF Verwaltung GmbH, Feldstraße 39/1/4, 4813 Altmünster

**Grundstückseigentümer:** KF Verwaltung GmbH, Feldstraße 39/1/4, 4813 Altmünster

**Grundstück Nr.:** 425/1

**EZ:** 702

**KG:** 50202 Bruckmühl

**Projektunterlagen:** Einreichplan Nr. EP\_SON\_01 vom 28.08.2020  
Lageplan vom 19.01.2021, Plan Nr. EP\_SON\_01\_L  
Baubeschreibung vom 28.08.2020  
Energieausweis vom 11.09.2020

**Planverfasser:** Bmst. Ing. Gerhard Fallmann, Bauprojektmanagement, Weinbach 102, 5360  
St. Wolfgang

**Bauführer:** noch nicht bekannt

**Ortsplanungsbelange:**

Flächenwidmung:	Wohngebiet
Bebauungsplan:	nein
Bauplatzbewilligung:	vorhanden
Geogenes Baugrundrisiko:	nein
Gefahrenzonen:	nein
Naturschutzfachliche Belange:	keine

Wasserrechtliche Belange: keine  
Freileitungen: nicht betroffen  
Radonrisikozone: Radonpotentialklasse 1

### **Aufschließungsbelange:**

Verkehrsaufschließung: über Grundstück Nr. 4588/6 (öffentl. Gut)  
Stromversorgung: Oö Netz GmbH  
Wasserversorgung: Orstwasserleitung  
Abwasserentsorgung: Ortskanalisation  
Regenwasserentsorgung: Versickerung auf eigenem Grund und Boden  
Oberflächenwässer: Versickerung auf eigenem Grund und Boden

### **Wärmeversorgung:**

Heizung: Wärmepumpe und Photovoltaik  
Warmwasseraufbereitung: komb. Erzeugung mit Raumwärme und Photovoltaik

### **Feststellung der Baubehörde:**

Eine Beeinträchtigung des zu bebauenden Grundstückes (Grundstücksnummer 425/1, KG 50202 Bruckmühl) durch Hangwasser (abfließende Oberflächenwässer) ist der Baubehörde weder aus Erfahrungswerten noch aus dem Umwidmungsverfahren entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bekannt.

Grundsätzlich sind sämtliche Aufschließungsbelange aus dem Bestand gegeben bzw. durch die öffentlichen Einrichtungen sichergestellt.

## **Fachliche Begutachtung durch die Bausachverständige des Bezirksbauamtes Gmunden**

Zu vor angeführten Angaben durch die Baubehörde ergeht seitens der Sachverständigen nachstehender

### **B E F U N D**

Vorab wird festgehalten, dass das bestehende Objekt zur Gänze abgebrochen wird.

Die beantragte Bauführung sieht den Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten und 10 überdachten Abstellplätzen vor. Das Gebäude wird 4-geschossig in Massivbauweise errichtet.

Im Kellergeschoss befinden sich südwestseitig 10 überdachte Abstellplätze inkl. Fahrrad- und Müllraum. Diese werden vom westseitig gelegenen öffentl. Gut nahezu direkt erschlossen. Zusätzlich werden sämtliche Abstellräume für die Wohneinheiten sowie Technikräume und ein Trockenraum im Kellergeschoss untergebracht.

Das Erdgeschoss wird über eine zweiläufige Treppenanlage inkl. Lift an der Nordostseite des Gebäudes erschlossen. Die äußeren Abmessungen auf Niveau des Erdgeschosses betragen 19,00 x 13,20 m. Im Erdgeschoss werden 3 getrennte Wohneinheiten eingebaut. Jede Wohneinheit besteht aus einem Wohn-/Ess- und Kochbereich sowie einem Badezimmer und 1 bis 2 Schlafzimmern. Zusätzlich verfügt jede Wohneinheit über eine Terrasse bzw. Loggia.

Das 1. OG wird ident wie das Erdgeschoss ausgeführt.

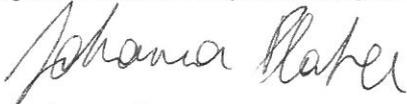
Im 2. Obergeschoss werden lediglich 2 Wohneinheiten errichtet. Diese bestehen ebenso aus großzügigen Wohn-/Ess- und Kochbereich sowie einem Badezimmer, 1 getrennten Gäste-WC und 2 Schlafzimmern.

Das Wohnhaus wird mit einem 13 Grad geneigten Walmdach ausgeführt. Die Raumhöhen betragen auf Niveau des Kellergeschosses 2,40 m und in den restl. Geschossen 2,70 m. Die Außenfassaden sehen verputzte Oberfläche vor.

Die Traufenoberkante liegt 8,79 m und die Firsthöhe 11,01 m über der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, welche eine absolute Höhe von 611,50 m ü.A. aufweist.

Das Gebäude wird gleich wie der Bestand situiert. Die geplanten Abstände zu den Grundgrenzen betragen zur südöstl. Grundgrenze 4,45 m, zur nordöstl. Grundgrenze 7,23 m und zur nordwestl. Grundgrenze 9,61 m

Im Übrigen wird auf die Projektunterlagen verwiesen.

  
Johanna Platzer

**Auf Grundlage der Projektunterlagen und des Befundes erstattet die Sachverständige nachstehendes**

## **GUTACHTEN**

**Das Bauvorhaben entspricht im Wesentlichen den bautechnischen Bestimmungen. Diesbezüglich wird auf die Auflagen und Hinweise verwiesen. Betreffend die rechtswirksamen Raumordnungsverordnungen wird festgehalten, dass die Überprüfung der Übereinstimmung mit diesen durch die Baubehörde erfolgt. Sollten sich dabei Änderungen zum Projekt ergeben, so behält sich die Sachverständige eine ergänzende Beurteilung vor. Das geplante Bauvorhaben entspricht im Hinblick auf die flächen- und höhenmäßige Ausdehnung sowie der geplanten Gestaltung der Außenwandflächen im Wesentlichen der umliegenden Bebauung, welche in überwiegender Form Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser aufweist. Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes ist daher aus Sicht der SV nicht zu erwarten. Die Versorgung mit Wärme soll durch eine Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage erfolgen. Laut Angabe der Baubehörde liegen keine Geogenen Risikozonen bzw. Gefahrenzonen vor. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Aufschlüsse sind über den Bestand bzw. die öffentlichen Einrichtungen sichergestellt.**

**Die Erteilung der Baubewilligung ist bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung aus baufachlicher Sicht zu vertreten, wenn nachstehende Auflagen vorgeschrieben werden:**

1. Vor Durchführung der Bauarbeiten ist mit den Verfügungsberechtigten von ober- und unterirdischen Leitungen das Einvernehmen herzustellen.
2. Abzubrechende Bauteile und Schutt sind nach Erfordernis gegen übermäßige Staubentwicklung anzufeuchten. Zum Abwurf von Schutt sind dichte Schlauchrutschen und geschlossene Container zu verwenden.
3. Die Abbrucharbeiten sind von einem befugten Bauführer nach den Regeln der Technik und unter Beachtung der erforderlichen Arbeitnehmerschutzmaßnahmen auszuführen. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind an den Endstellen fachgerecht abzuschließen und zu kennzeichnen.
4. Unter dem künftigen Niveau liegende aufzulassende Räume sind entsprechend verdichtet aufzufüllen, sodass nachträgliche Setzungen vermieden werden. Zur Verhinderung von Wassersäcken sind Böden und Wände zu durchlöchern.
5. Laut § 11 Oö Bautechnikverordnung 2013 idGF muss der Kinderspielplatz eine Mindestgröße von 180 m<sup>2</sup> aufweisen.
6. Die Baudurchführung, insbesondere die Fundierung ist in konstruktiver und bauphysikalischer Hinsicht entsprechend den statischen Erfordernissen, abgestimmt auf die Bodenverhältnisse, vorzunehmen. Dabei sind auch beim Baugrubenaushub sowie beim fertiggestellten Bauvorhaben geeignete Hangsicherungsmaßnahmen vorzusehen. Auf das möglicherweise notwendige, geologische Gutachten wird hingewiesen.
7. Bei Stiegen, Balkonen, Terrassen und allen absturzgefährlichen Stellen (bei Absturzhöhen von mehr als 60 cm) sind standsichere Geländer oder Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzubringen, die auch Kinder ausreichend schützen (ÖNORM B 5371).

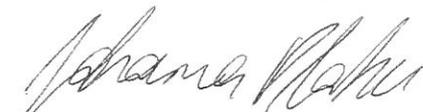
8. In absturzgefährdeten Bereichen sind Fensterelemente mit Fixverglasungen bis zu einer Mindesthöhe von 1,00 m über dem Fußboden in Verbundsicherheitsglas (VSG) auszuführen. Alternativ können auch andere geeignete Absturzsicherungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m ausgeführt werden.
9. Die Elektroinstallation ist entsprechend dem Elektrotechnikgesetz und den geltenden ÖVE-Vorschriften durch eine befugte Fachfirma auszuführen. Dabei sind die Bestimmungen über Feuchträume, feuer- und erdschlussgefährdete Räume besonders zu beachten. Die Wirksamkeit dieser Schutzmaßnahmen ist vor Inbetriebnahme der elektrischen Anlage von einem behördlich konzessionierten Elektronunternehmen zu überprüfen.
10. Das Bauvorhaben ist mit einer dauernd wirksamen Blitzschutzanlage entsprechend der ÖNORM ÖVE EN 62305-3 auszustatten. Die Blitzschutzanlage ist von einem konzessionierten Blitzschutzunternehmen herzustellen und wiederkehrend auf die Funktionsfähigkeit überprüfen zu lassen. Die Prüfprotokolle sind der Baubehörde vorzulegen. Alternativ ist ein rechnerischer Nachweis einer akkreditierten Prüfstelle zu erbringen, dass eine Blitzschutzanlage nicht erforderlich ist.
11. Für die erste Löschhilfe sind auf Grundlage der TRVB-F-124 tragbare Feuerlöscher gemäß EN 3 an gut sichtbaren und leicht zugänglichen Stellen anzubringen und alle 2 Jahre auf ihre Betriebssicherheit überprüfen zu lassen. Die Standplätze sind entsprechend der ÖNORM EN ISO 7010 zu kennzeichnen. Die Auswahl der Löschgeräte hat durch einen Sachkundigen (z.B. geprüfter Löscherwart), die Feuerwehr oder die Brandverhütungsstelle für OÖ zu erfolgen.
12. Innenliegende Räume sind ausreichend zu be- und entlüften.
13. Die Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer hat auf eigenen Grund und Boden und jedenfalls ohne Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften zu erfolgen (ÖNORM B2506 Teil 1 bzw. dem Arbeitsblatt ATV Regelblatt 138 sowie ÖWAV-Regelblättern 35 und 45 idgF). Erforderlichenfalls ist eine entsprechend dimensionierte Retentionsanlage vorzusehen.
14. Geneigte Dachflächen sind mit wirksamen Schneefangvorrichtungen (Schneerechen, Schneehacken etc.) auszustatten.
15. Für die erste Löschhilfe ist im Nahbereich der überdachten Stellplätze ein geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle anzubringen. Auf die zweijährige Überprüfungspflicht wird hingewiesen.
16. Der Fußboden der überdachten Stellplätze ist flüssigkeitsdicht und ölbeständig, ohne Ablauf und ohne Gefälle ins Freie auszubilden.
17. Die Stellplatz- und Zufahrtsbereiche im Anschluss an das öffentliche Gut dürfen eine Neigung von maximal 5 % erhalten.
18. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde vom Bauauftraggeber gem. § 43 Oö. BauO 1994 idF. anzuzeigen und dazu folgende Befunde und Atteste vorzulegen:
  - Schlussbericht (Befund) des Bauführers über die bewilligungsgemäße und fachtechnisch einwandfreie Ausführung, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie Ausführung
  - Elektro- und Blitzschutzatteste einer befugten Elektrofachperson

### **Hinweise**

- Das Bauvorhaben ist, soweit in den folgenden Punkten nichts anderes festgelegt wird, projektgemäß (entsprechend dem Bauplan, einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung eventueller im Befund beschriebenen Abänderungen und Ergänzungen von einem befugten Bauführer in statisch einwandfreier Form unter Beachtung der Oö. Baugesetzgebung (BauO, BauTG, BauTV jeweils idgF.) und der angetroffenen Bodenverhältnisse auszuführen.

- Auf die gebäudeinterne Infrastruktur für die elektronische Kommunikation gem. § 10 Oö. BauTV idgF wird hingewiesen. Bei Neubauten und umfangreichen Renovierungen von Gebäuden sind ausreichend dimensionierte hochgeschwindigkeits-fähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen von einem Zugangspunkt bis zu den Netzabschlusspunkten vorzusehen.
- Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 3 des Oö. BauTG entsprechen. Auf die Mindestanforderungen des Wärme- und Schallschutzes gem. § 5 bzw. 6 Oö. BauTV wird hingewiesen.
- Vor Baubeginn ist der Behörde der Bauführer namhaft zu machen und dieser hat den Baubeginn schriftlich bei der Baubehörde anzuzeigen.
- Entsprechend dem Bauarbeiterkoordinationsgesetz ist der Bauherr verpflichtet einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu bestellen, wenn auf der Baustelle gleichzeitig oder aufeinander folgend Arbeitnehmer mehrerer Unternehmen tätig sind.
- Das Gemeindegebiet von Ottnang am Hausruck ist grundsätzlich als Radonrisikogebiet eingestuft. Bei der Bauausführung ist daher die ÖNORM S 5280-2 zu beachten. Vor allem ist auf eine luftdichte Abdichtung erdberührter Bauteile gegen den umgebenden Boden zu achten. Weitere Informationen erhalten Sie beim Amt der OÖ. Landesregierung, Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz, Linz.
- Die Aufenthaltsräume (ausgenommen Küche) sowie Gänge, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, sind mit unvernetzten Heimrauchmeldern auszustatten.
- Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist unverzüglich der Behörde anzuzeigen und der neue Bauführer hat die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gem. § 40 Oö. BauO zu unterfertigen.
- Auf die eigene Anzeigepflicht des Personenaufzuges entsprechend OÖ. Aufzugsgesetz wird hingewiesen.
- Abbruchvorhaben sind entsprechend dem Oö. Abfallwirtschaftsgesetz 2009 von der Gemeinde den Bezirksabfallverbänden zu melden.
- Die Zustimmung des Straßenerhalters ist zu erwirken.
- Betreffend die Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf das Informationsblatt zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich (Informationsblatt Luftwärmepumpen OÖ – April 2016) des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, hingewiesen (lt. Beilage).

**Die Amtssachverständige:**



**Johanna Platzer**







Zahl: Bau-401-Sonnleiten 33-2021/Bi

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten und  
10 Parkplätzen sowie Abbruch des Bestandsgebäudes

Bauwerber: KF Verwaltung GmbH, Feldstraße 39/1/4, 4813 Altmünster

Grundstück: Grundstück Nr.: 435/1, EZ 702, KG 50202 Bruckmühl

## Stellungnahme der Gemeindestraßenverwaltung

1. Jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung der öffentlichen Straße durch Einrichtungen auf, unter oder über der Straße bedarf der Zustimmung der Straßenverwaltung. (Lagerung von Baumaterial, Verlegung von Telefonkabeln und dergleichen). Um die Zustimmung zur Sondernutzung ist bei der Straßenverwaltung schriftlich anzusuchen.
2. Einzelne Bäume, Baumreihen oder Sträucher dürfen neben öffentlichen Straßen innerhalb des Ortsgebietes nur in einem Abstand von 1m, außerhalb des Ortsgebietes nur in einem Abstand von 3m zum Straßenrand gepflanzt werden. Die gefahrlose Benützbarkeit der Straße darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
3. Einfriedungen entlang von Gemeindestraßen dürfen nur in einem Mindestabstand von 60 cm zum Straßenrand errichtet werden.
4. Jegliche Wasserableitung, insbesondere von Dach- und Niederschlagswässern oder von Drainagewässern auf öffentliche Straßen ist verboten. Bei befestigten Grundstückseinfahrten sind geeignete bauliche Maßnahmen (Rinne, Rigol etc.) zu setzen, die ein Abfließen von Niederschlagswässern auf die Straße unterbinden.
5. Der freie, nicht gesammelte Abfluss von Straßenwässern, die Ablagerung des im Zuge der Schneeräumung entlang des Grundstückes entfernten Schneeräumgutes und die Aufstellung von Schneezäunen und anderer, jahreszeitlich bedingter Vorkehrungen ist ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.
6. Beschädigung von öffentlichen Straßen, insbesondere des Tragkörpers, der baulichen Anlagen im Zuge einer Straße und der Anlagen zur Ableitung anfallender Wässer durch den Bauwerber selbst oder durch dritte Personen sind umgehend der Straßenverwaltung (Marktgemeinde) unter Bekanntgabe des Verursachers zu melden. Werden nach Abschluss der Bauarbeiten ungemeldete Beschädigungen des Straßenkörpers festgestellt, so ist die Gemeinde gezwungen, entsprechende Schadenersatzforderungen an den Bauwerber zu richten.



7. Werden Grenzsteine im Zuge der Bauarbeiten entfernt, so muss die Wiederversetzung der Grenzsteine durch einen Zivilgeometer auf Kosten des Bauwerbers im Einvernehmen mit der Straßenverwaltung durchgeführt werden.

Rechtsgrundlage: O.Ö. Straßengesetz 1991, LGBL. 88/1991 i.d.g.F.



Der Bürgermeister

(Friedrich Neuhofer)

Hinweise: Pflichten der Anrainer nach § 93 der STVO:

Die Eigentümer von Liegenschaften im Ortsgebiet, ausgenommen die Eigentümer von unverbauten land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften, haben dafür zu sorgen, dass die entlang der Liegenschaft in einer Entfernung von nicht mehr als 3 m vorhandenen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege einschließlich der in ihrem Zuge befindlichen Stiegenanlagen entlang der ganzen Liegenschaft in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr von Schnee und Verunreinigungen gesäubert sowie bei Schnee und Glatteis bestreut sind. Ist ein Gehsteig (Gehweg) nicht vorhanden, so ist der Straßenrand in einer Breite von 1m zu säubern und zu bestreuen.

Die Übertragung der Verpflichtungen des Liegenschaftseigentümers an andere Personen ist nur durch Rechtsgeschäfte (Dienstvertrag, Auftrag) möglich. Auch wenn die Schneeräumung und Streuung in der Regel von der Gemeinde wahrgenommen wird, so ist der Grundstückseigentümer seinen Pflichten und seiner Haftbarkeit nicht entbunden.

