

Entwurf / Frist: 15.1.96

Magistrat der Stadt Wels



114

Baurecht

Bitte bei Beantwortung dieses Schreibens
Datum, Geschäftszeichen und Gegenstand angeben.

MAGISTRAT DER STADT WELS

MA 11 - BauR - 1350 - 1995

Dieser Bescheid ist rechtskräftig und
vollstreckbar.

Wels, 2.1.1996

Datum: 12.12.1995
Bearbeiter, Telefon/Kl.,
Herr Schoisswohl 235/537
Anschritt:
Pfarrgasse 25, 3. Stock, Zi. 314
Geschäftszeichen:
MA 11-BauR-1350-1995b Scho

Rsb

Für den Bürgermeister

Gegenstand:
Planänderungsbewilligung

BESCHIED

Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens ergeht vom Magistrat der Stadt Wels, als Behörde I. Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Stadt folgender

SPRUCH

I.
Dem Ansuchen der Leasing-West Ges.mbH. + Co.KG. vom 23.10.1995, wird nach den geprüften Bauplänen Folge gegeben und die

Bewilligung zur Abweichung vom genehmigten Bauvorhaben (Wohnhaus inkl. Hauskanal)

erteilt.

Verkehrsfläche: Schloßstraße 4
Grundstücksnummer: 34/12
Einlagezahl: 2223
Katastralgemeinde: Pernau

Bebauungsplan: 621/1
Flächenwidmungsplan: 2/1991
Baubewilligungsbescheid vom: 23.12.1993
GZ MA 11-BauR- 1442-1993
Bauplatzbewilligung vom: 2.7.1993
GZ MA 11-BauR- 3117-1993

Datum der Baupläne: 19.10.1995 und 13.11.1995 (Kanal)
Augenscheinsverhandlung vom: 5.12.1995

Rechtsgrundlage: §§ 35, 39, 54 und 55 der O.ö. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994, in Verbindung mit dem O.ö. Bautechnikgesetz, LGBl.Nr. 67/1994, und in Verbindung mit der O.ö. Bautechnikverordnung, LGBl.Nr. 106/1994

4600 Wels, Postfach 170 • Tel. 07242/235 • Telefax: 47477 • DVR: 0024724

Reingeschrieben: 12.12.95
Abgefertigt: 12.12.95

Die Bewilligung ist an die Erfüllung folgender Auflagen gebunden:

1. Die genehmigten Baupläne, insbesondere die Situierung des Bauvorhabens, dem Lageplan, die statischen Berechnungen, die Bestimmungen der OÖ. Bauordnung 1994, LGBl.Nr. 66/1994 und des OÖ. Bautechnikgesetzes LGBl.Nr. 67/1994 und der O.ö. Bautechnikverordnung (O.ö. BauTV.), LGBl.Nr. 110/1994 sowie Widmung und Nutzung des Objektes sind einzuhalten. Eine widmungsfremde Nutzung des Objektes ist zu unterlassen; jede Änderung bedarf einer neuerlichen behördlichen Bewilligung.
2. Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden. Der mit dem Bewilligungsvermerk versehene Bauplan wird dem Bauauftraggeber nach Rechtskraft der Baubewilligung zugesandt.
3. Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde. Ab Beginn der Bauführung beträgt die Fertigstellungsfrist für Bauvorhaben fünf Jahre. diese Fristen können über begründeten Antrag, der vor Ablauf der Frist gestellt werden muß, angemessen verlängert werden.
4. Die Bauarbeiten sind von einem befugten Bauführer durchführen zu lassen. Name und Anschrift des Bauführers sind vor Baubeginn der Baubehörde anzuzeigen.
5. Der verantwortliche Bauführer hat dem Magistrat der Stadt Wels den Beginn der Bauausführung durch eine **Baubeginnsanzeige** anzuzeigen.
6. An der Baustelle ist vom Bauführer eine vorschriftmäßige Firmentafel gut sichtbar und leserlich anzubringen.
7. Zur Einhaltung der bewilligten Höhenlage des Gebäudes hat der verantwortliche Bauführer zwecks Bekanntgabe des Straßen- bzw. Gehsteigniveaus spätestens 4 Wochen vor Baubeginn das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 8, Dienst Straßen- und Brückenbaudienst herzustellen.
8. Im Zuge der Baudurchführung ist bei rohbaumäßiger Fertigstellung der Kellerdecken bzw. der erdgeschoßigen Fundamente vom verantwortlichen Bauführer eine Bestätigung über die Einhaltung des bewilligten Niveaus einschließlich der Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrundgrenzen vorzulegen.
9. Vor Benützung des Bauwerkes hat der Bauauftraggeber beim Magistrat der Stadt Wels **schriftlich** um die Erteilung der **Benützungsbewilligung** anzusuchen. Weiters sind dem Ansuchen folgende Atteste anzuschließen: Rauchfangkehrerattest, Gasabnahmebefund, Elektrizitäts- (ÖVE) und Blitzschutzattest, Dichtheitsatteste.
10. Es wird darauf hingewiesen, daß die von den Auflagen betroffenen Objektteile nur Erfüllung der gegenständlichen Vorschriften nicht benützt werden dürfen.
11. Bei Neu-, Zu- oder/und Umbauten sowie bei größeren Änderungen entsprechend der ONORM E 2792 ist für den Fall einer späteren Ortsnetzverkabelung ein Leerrohr von mindestens 48 mm lichter Weite vom Meßeinrichtungsverteiler in die Nähe des Hauseinganges bzw. bis zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu verlegen (bzw. herzustellen) und Lage ist das Einvernehmen mit der EWWAG-EAS, Tel. 493-2 besteht.

-3-

12. Für den zukünftigen Telefonanschluß wird empfohlen zwischen Hauseingang und Grundstücksgrenze ein Leerrohr entsprechend der ÖNORM B 5170 (PE 32 x 2,0 mm) zu verlegen. In blitzgefährdeten Gebieten wird von der Post weiters empfohlen, eine Potentialausgleichsschiene installieren zu lassen. (Informationen: Fernmeldebaubezirk Wels, Karl-Loy-Straße 2; Tel. 46666-0)
13. Es wird darauf hingewiesen, daß, falls durch die Bauarbeiten Schäden am Eigentum der Anrainer entstehen, auf Kosten des Bauauftraggebers bzw. Bauführers nach Maßgabe der zivilrechtlichen Bestimmungen, der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen bzw. der Schaden zu ersetzen ist.
14. Es wird darauf hingewiesen, daß um die Bewilligung zur Benützung öffentlichen Grundes (Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtung, Durchführung von Bauarbeiten) beim Magistrat der Stadt Wels gesondert schriftlich um eine straßenpolizeiliche Bewilligung anzusuchen ist.
15. Vor Beginn der Neubau-, Abbruchs- oder/und Umbauarbeiten ist das vorschriftsmäßige Sichern oder Abtrennen von Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Telefon etc. durch das jeweilige Versorgungsunternehmen zu veranlassen.
16. Sollte ein Bauabort aufgestellt werden, ist hierfür entweder eine eigene wasserdichte Senkgrube herzustellen oder ein entsprechend großer wasserdichter Behälter aufzustellen. Bauaborte und Bauhütten sind so aufzustellen, daß Anrainerbelästigungen zuverlässig vermieden werden. Sie sind unmittelbar nach Bauvollendung zu entfernen.
17. Der Bau ist in allen seinen Teilen nach den Regeln der Technik und der Handwerke nach den einschlägigen ÖNORMEN und den Zulassungen der Baustoffe, Bauteile und Bauarten auszuführen.
18. Vor Inangriffnahme der gegenständlichen Bauarbeiten ist zur Hintanhaltung von Gefährdungen von Menschen die Baustelle entsprechend abzusichern bzw. zu räumen. Weiters sind die Bauarbeiten unter Einhaltung des Arbeitnehmerschutzgesetzes und der Dienstnehmerschutzverordnung jeweils i.d.g.F., unter besonderer Bedachtnahme des Bauzustandes durchzuführen.
19. Schächte und Bodenöffnungen sind tritt- und tragsicher abzudecken.
20. Für die Erste Feuerlöschhilfe sind im Wohnhaus 3 der ÖNORM F 1050 entsprechende Handfeuerlöscher, Füllgewicht 6 kg, geeignet für die vorherrschende/n Brandklassen A/B/C, bereitzustellen und dauernd einsatzbereit zu halten. Handfeuerlöscher müssen alle 2 Jahre einer periodischen Überprüfung im Sinne der geltenden Bestimmungen unterzogen werden.
21. Für die Kraftfahrzeuge sind die in den Einreichplänen dargestellten 6 (in Worten: sechs) Abstellplätze für PKW (Mindestmaß 5,0 x 2,3 m) zu errichten und ständig bereitzuhalten. Garagen werden auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.
22. Sämtliche Geländer im Bereich von Absturzstellen sind standsicher und mindestens 1,00 m hoch herzustellen.
23. Zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden sind an den Traufen von geneigten Dächern genügend feste Schneefanggitter oder sonst geeignete Vorrichtungen anzubringen.

-4-

24. Loggien, Balkone, Dachterrassen, außenliegende Kellerabgänge und Flächen, die mit massiven Brüstungen umgeben sind und in denen Niederschlagswässer ansammeln können, sind entsprechend zu entwässern.
25. Das Objekt ist so auszuführen bzw. zu isolieren, daß die Mindestanforderungen bezüglich Wärme- und Schallschutz nach den ÖNORMEN B 8110 und B 8111 eingehalten werden.
26. Die elektrischen Installationen sind gemäß den einschlägigen ÖVE-Bestimmungen zu installieren und zu erhalten.
27. Blitzschutzanlagen sind nach den Leitsätzen der ÖVE-E 49/1973 und E 49/1974 auszuführen und instandzuhalten. Ein Prüffattest gemäß Anhang der ÖVE-Vorschriften ist vorzulegen. (**Blitzschutzattest**)
28. Bei allen Fernsprechan schlüssen sind die Notrufnummern deutlich sicht- und fraktion anzubringen.
29. Bezüglich der Festlegung des freien Querschnittes des Zentralheizkamines ist das Einvernehmen mit der Heizungsfirma und dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen.
30. Bei Ausführung und Anlage der Kehr- und Putztürchen ist die Rauchfangreinigungsverordnung, LGBl.Nr. 1/1960 einzuhalten.
31. Die Festlegung der Kehrplätze auf den Dachböden und der Kehrung der Kamine ist einvernehmlich mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister zu erfolgen. Sollte die Kehrung vom Dach aus vorgesehen werden, so ist ein entsprechend den Vorschriften der Dienstnehmerschutzverordnung abgesicherter Aufstieg bzw. Ausstieg auf das Dach herzustellen.
32. Sämtliche Schmutzwässer sind in die stadteigene Kanalisationsanlage einzuleiten.
33. Vor Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungsanlage ist die Dichtheit sowie die plan- und bescheidgemäße Ausführung von einem befugten Bauführer zu bestätigen. Ein entsprechendes Attest ist vorzulegen.
34. Die Richtlinien der ÖNORMEN B 2501 und B 2504, B 2205, B 2206, B 4200, 3. Teil, B 5181 und B 5101 sowie B 5103, soweit sie für Hauskanalisationsanlagen gelten, sind zwingend einzuhalten.
35. Alle Rohrleitungen sind absolut wasserdicht herzustellen und gegen Einfrieren zu schützen; weiters müssen sie so beschaffen sein, daß Kanalgase nicht in bewohnte Räume eindringen können.
36. Auf eine einwandfreie und sorgfältige Dichtung der Rohrstöbe ist größtes Augenmerk zu legen. Die Dichtung muß entsprechend den verwendeten Rohrarten sach- und fachgemäß ausgeführt werden (empfohlen werden fabrikmäßige Fertigdichtungen). Für die Leitungen dürfen nur amtlich zugelassene Rohrsorten (Asbestzement, Guss-Steinzeug, Hart-PVC) von bester Qualität verwendet werden. Gewöhnliche Betonrohre sowie Fugendichtungen mit Zementmörtel sind nur für die Ableitung der Dachwässer zulässig.
37. Fallrohre und unter der Erdoberfläche liegende Leitungen dürfen bei der Durchführung durch Mauerwerk nicht fest eingemauert werden. Werden oberhalb des Fußbodens von Gebäuden Leitungen durch im Erdbereich liegende Außenwände hindurchgeführt,

-5-

- müssen die Durchführungsstellen, um das Eindringen von Wasser und Gasen zu verhindern, sorgfältig abgedichtet werden.
38. Falleitungen aller Rohrstränge mit Ausnahme der Dachrinnen sind sach- und fachgemäß über Dach zu entlüften.
39. Um eine einwandfreie Reinigung und Kontrolle der einzelnen Rohrstränge zu ermöglichen, sind bei allen Zusammenflüssen in den Grundleitungen jederzeit zugängliche Schächte mit offenem Durchlaufgerinne zu errichten oder bei freiliegenden Leitungen im Keller Putzstücke vorzusehen.
40. Die Kontroll- und Sammelschächte müssen so angelegt sein, daß gegebenenfalls eine Reinigung aller Rohrstränge nach jeder Seite möglich ist. Revisionsschächte sind Schachtgrößen und Steigeisen gelten die Bestimmungen der ÖNORMEN B 2501 und B 2504. Bei Schachttiefen von mehr als 0,80 m sind Steigbügel in korrosionsbeständiger Ausführung einzubauen. Die Abdeckung muß den auftretenden Belastungen entsprechend tragsicher und bei Schächten im Keller geruchssicher und wasserdicht abzuschließen sein. Bei Kontrollschächten ist die Sohlausbildung mit offenem Steinzeug oder Durotongerinne herzustellen. Bei Verwendung von Kunststoffrohren hat der Anschluß an den Schacht mittels Schachtfutter zu erfolgen.
41. Feuer- oder zündschlaggefährliche, heiße, säure-, fett- oder ölhältige, radioaktive, schädliche oder widerliche Ausdünstung verbreitende Flüssigkeiten, Benzin, feste Stoffe und Küchenabfälle sowie Müll, die durch besondere Vorrichtungen zerkleinert und eventuell mit Wasser vermischt wurden und alle anderen Stoffe, soweit diese die Biologie in den Abwasserreinigungsanlagen stören könnten, dürfen nicht in den Kanal eingeleitet werden.
42. Die vorstehend bezeichneten Flüssigkeiten und Stoffe, sowie die gewerblichen oder industriellen Abwässer dürfen ohne **zusätzliche wasserrechtliche Bewilligung** und ohne ausdrückliche Zustimmung des Kanalisationsunternehmens (EWWAG) nicht in den städtischen Kanal eingeleitet werden.
43. Zum Schutze gegen Überflutung sind Abwasserleitungen und Abläufe aus Gebäudeteilen, die unter der Rückstauenebene liegen, wie folgt zu sichern:
- a) Die Putzschächte sind mit wasserdicht schließenden und verankerten Schachtabdeckungen auszustatten.
 - b) Bei den Einläufen sind Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.
 - c) Bei direkten Anschlüssen von Waschmaschinenabläufen ist ein Absperrschieber zu installieren.
44. Die Rückstauenebene des öffentlichen Kanals ist die der Parzelle anschließende Straßenfläche und 15 cm.
45. Es wird darauf hingewiesen, daß der Bauführer verantwortlich ist, daß Funde geologischer und historischer Art nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes dem Konservator des Bundesdenkmalamtes für den Bezirk Wels im städtischen Museum zu melden bzw. abzuliefern sind.
46. Dachwässer, reine Oberflächen- und Überwässer des Brunnens sind auf eigenem Grund in eine Versitzgrube einzuleiten. Die Versitzgrube ist entsprechend der ÖNORM B 2502 herzustellen. Bei Herstellung einer Versitzgrube mit einem viereckigen Querschnitt muß diese eine den zu erwartenden Verkehrslasten entsprechende tragsichere Decke erhalten und mit der erforderlichen Einstiegsöffnung, mindestens 60/60 cm, versehen mit einem tragfähigen Deckel verschlossen werden. Eine

natürliche Filterschicht von mindestens 3,00 m über dem Grundwasserspiegel ist zu belassen. Die Entfernung der Versitzgrube muß von jedem Brunnen mindestens 10,00 m betragen. Schmutzwässer dürfen grundsätzlich nicht in die Versitzgrube gelangen.

47. Niederschlagswässer dürfen nicht auf öffentliches Gut abgeleitet werden.
48. Bei Vorhandensein bzw. zum Zeitpunkt der Verlegung der öffentlichen Wasserleitungen im Bereich des beantragten Bauvorhabens ist aufgrund des Gemeindeförderungsgesetzes, LGBl.Nr. 38/1956, i.d.F. der Novelle LGBl.Nr. 25/1971 in Verbindung mit der Wasserleitungsordnung für die Stadt Wels (WLO), das Bauvorhaben an das öffentliche Wasserleitungsnetz anzuschließen. Der **Wasserleitungsanschluß** ist bei der **Elektrizitätswerk Wels AG** unter Belegung entsprechender Planunterlagen zu beantragen. Die Installationen sind gemäß ÖNORM B 2531 und B 2532 auszuführen.
49. Für den künftigen Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist ein freizugänglicher, frostfreier Raum mit einem ausreichenden Platz für die Installation des Wasserzählers an der Straßenseite vorzusehen und hierfür freizuhalten.
50. Die Heizungsanlagen und Feuerstätten sind so auszuführen, daß die im § 13 des ÖBau- und Bautechnikgesetzes festgelegten energiesparenden Maßnahmen für die Beheizung von Gebäuden eingehalten werden. Hierüber ist von einer **autorisierten** Firma eine entsprechende Bestätigung vorzulegen.
51. Sämtliche Bad- und WC-Türen sind mit einer Stocklichte von mindestens 80 cm hoch auszuführen.

Gleichzeitig wird bei dem unter Ziffer I bewilligten Bauvorhaben gemäß § 3 des Gesetzes über die Kennzeichnung von Ortschaften, Verkehrsflächen und Gebäuden (LGBl. Nr. 65/1969) die Orientierungsnummer (Hausnummer) 4 Schloßstraße vorgemerkt.

II. Verfahrenskosten

Gemäß §§ 77 und 78 AVG, § 3 Z. 1 lit. b) der Landeskommis-sionsgebührenverordnung 1983, LGBl.Nr. 6/1983 in Verbindung mit Tarifpost 17 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBl.Nr. 114/1994, sind an den Magistrat Wels nachstehende angeführte Verfahrenskosten zu entrichten:

Kommis-sionsgebühren:	S	480,-
Verwaltungsabgaben:	S	520,-
Summe:	S	1.000,-
		=====

Dieser Betrag ist mit beiliegendem Zahlschein binnen zwei Wochen ab Rechtskraft dieser Bewilligung einzuzahlen.

-7-

BEGRÜNDUNG

Zu I. und II.

Die Bewilligung entspricht ihrem Umfang nach dem Parteibegehren und stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen. Die Verfahrenskosten sind in den zitierten Gesetzesstellen begründet.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen - vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet - beim Magistrat der Stadt Wels schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich (Telefaxnummer 07242/235 Dw. 535) Berufung erhoben werden.

Eine schriftliche Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist zu verbühren: Die Eingabe mit S 120,-, Beilagen mit S 30,- pro Bogen, maximal mit S 180,-.

Hinweise:

1. Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.
2. Allfällige Anliegerleistungen werden mit gesonderten Bescheiden vorgeschrieben.
3. Auf die Möglichkeit der Behörde, die den Bescheid erlassen hat, binnen zwei Monaten nach Einlangen Ihrer Berufung eine Berufungsvorentscheidung gemäß § 64 a AVG i.d.g.F. zu erlassen, wird hingewiesen.

Erght per RSb an:Antragsteller (Bauwerber):

1. Leasing-West Ges.mbH. + Co.KG., Wels, Edisonstraße 2

mit dem Bemerken, daß die Pläne erst nach Rechtskraft des Planänderungsbescheides mit dem Genehmigungsvermerk versehen werden können und daher erst mit diesem Zeitpunkt zurückgestellt werden.

Beilagen: ad 1) 1 Zahlschein

Grundeigentümer:

2. Swietelsky-Wohnbau Ges.mbH., 4020 Linz, Edlbacherstraße 10

-8-

Nachbarn:

3. Gemeinn. O.ö. Wohn- und Siedlergemeinschaft reg. Gen.mBH., 4020 Linz, Edergasse
4. Karl Henmüller, Wels, Schloßstraße 6
5. Wanda Henmüller, Wels, Schloßstraße 6
6. Johann Moser, Wels, Linzer Straße 145
7. Adolf Pröll, Wels, Schloßstraße 3
8. Gottfried Pröll, Wels, Schloßstraße 3
9. Anton Maier, 5760 Saalfelden, Öd 164

Zur Kenntnisnahme an:

10. **Planverfasser und Bauführer (per RSb):** Pletzer Bau Ges.mBH., 4810 Gmunden, Bahnhofstraße 49
11. O.ö. Umweltschutzamt, Stifterstraße 28, 4020 Linz, per RSb
12. Finanzamt Wels - Bewertungsstelle, per ZS
13. Bezirksgericht Wels, Grundbuch, per ZS
14. MA 1, Dst. Liegenschaftsverwaltung, per ZS
15. MA 9, Dst. Steuerverwaltung (zweifach), per ZS
16. MA 6, Dst. Sachverständigendienst, zHd. Hr. Techn. OAR. Tober, per ZS
17. Vermessungsamt Wels, per ZS
18. Elektrizitätswerke AG. (SAK, Gas-, Wasserwerk, Kanalbetrieb), per ZS
19. MA 11

F.d.R.d.A.:



Im Auftrag

n. n. K. K. K.
Mag. Hauser-Ausweger eh.